

# QUARTIERS TIERS

P R O P E R T I E S

ÅRSREDOVISNING  
JANUARI TILL DECEMBER  
2020

---

Quartiers Properties AB (publ)  
Strandvägen 7A, 114 56, Stockholm  
Info@quartiersproperties.se  
www.quartiersproperties.se

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Quartiers Properties i korthet	3
VD har ordet	4
Sammanfattning av projekt	5
Koncernmatris	14
Bolagsstyrning	18
Finansiella rapporter	20



# QUARTIERS PROPERTIES I KORTHET

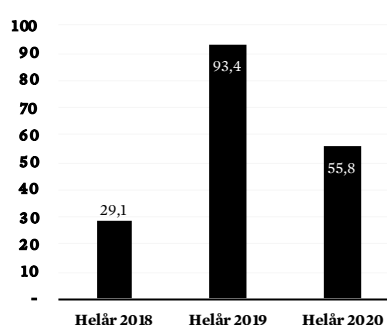
Quartiers Properties är ett svenskägt fastighetsbolag listat på Nasdaq First North i Stockholm. Bolagets verksamhet är geografiskt koncentrerat till Spanien. Quartiers investerar huvudsakligen i fastigheter riktade mot en köpstark internationell målgrupp.

Bolaget drar nytta av sin nordiska bakgrund med kompetens inom design och service för att skapa värde i sitt fastighetsbestånd. Produkterna skapas med just den skandinaviskt kräsna målgruppen i fokus vilket bidrar till en hög kvalitet i projekten, samt säkerställer en attraktivitet som även tilltalar många nationaliteter, inklusive den lokala spanska befolkningen.

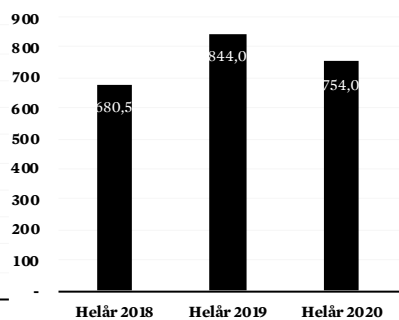
Quartiers är aktivt inom premiumsegmentet och till stor del exponerat mot turistsektorn, som har drabbats kraftigt negativt av de resebegränsningar som har följt med Covid-19. Turistnäringen i Marbella har historiskt visat en stark förmåga att snabbt komma tillbaka efter kortsiktiga efterfrågestörningar. I denna kris, som inte är en finanskris utan en hälsokris, har kraftiga stimulanspaket och en expansiv penningpolitik bidragit till att värdet på tillgångar har fortsatt uppåt. Det syns inte minst på den svenska bostadsmarknaden och aktiemarknaden. Givet ett fortsatt starkt behov av att resa hos den nordeuropeiska premiummarknaden, och lättnader av nuvarande reserestriktioner, finns goda förutsättningar för en ovanligt stark sommar och höst för hotell, restaurang och bostadsförsäljningar på den spanska solkusten.

Per den 31 december 2020 hade koncernen 68 anställda varav samtliga var belägna i Spanien och varav 29 var på hel- eller delvis så kallad tillfällig uppsägning (ERTE) i enlighet med de stödåtgärder som den spanska regeringen har lanserat. Till följd av Covid-19 har antalet anställda i koncernen minskat med drygt 30% jämfört med den 31 december 2019.

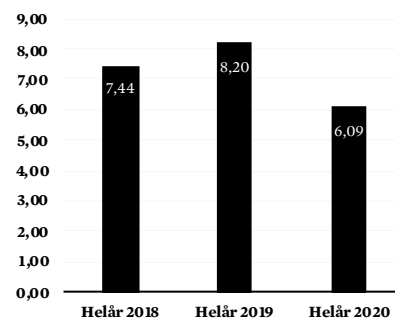
## FÖRSÄLJNING (MSEK)



## FASTIGHETSVÄRDE (MSEK)



## SUBSTANSVÄRDE PER STAMAKTIE (SEK)



Nyckeltal (TSEK)	31/12-2020 (Helår)	30/6-2020 (Halvår)	31/12-2019 (Helår)	31/12-2018 (Helår)
Försäljningsintäkter	55 800	28 136	93 377	29 098
Rörelseresultat EBITDA	-29 975	-15 625	-14 823	-22 312*
Fastighetsvärden**	754 008	783 006	843 999	680 460
Räntebärande skulder	314 736	276 287	292 657	207 139
Lånekvot (LTV)	39,64%	32,03%	34,68%	30,44%
Soliditet bokfört värde	43%	49%	48%	57%
Soliditet marknadsvärden fastigheter	67%	66%	69%	70%
Antal anställda (koncern)	68	71	105	8
Substansvärde per stamaktie***	6,09	6,72	8,20	7,44
Eget kapital per aktie	5,44	6,89	6,91	9,51
Börskurs per stamaktie	9,50	2,78	5,1	6,54
Börsvärde stamaktier	491 668	134 727	246 977	316 947

\* Exklusive ej realiserade värdeförändringar.

\*\* 31/12 2020: Enligt värdering utförd i januari 2021 av Savills Aguirre Newman i enlighet med RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

\*\*\* Eget kapital justerat för marknadsvärdering av fastighetsbeståndet efter skatt samt hänsyn till preferensaktieägarnas andel av eget kapital.

# VD HAR ORDET

I december 2019 kunde vi med glädje välkomna våra första hotellgäster till Boho Club. I årsbokslutet kunde vi dessutom konstatera att vi under året sålt klart samtliga lägenheter i projekt 22byQuartiers. I januari och februari stängde vi ytterligare lägenhetsförsäljningar i projekt Hacienda Collection. Året började starkt och jag satt personligen i förhandlingar med banker för att refinansiera Boho Club och därmed frigöra kassaflöde och återbetala kortfristiga lån som vi använt för att färdigställa renoveringen av Boho Club. Vi såg fram emot 2020 som året när vår kronjuvel Boho Club skulle etablera sig på allvar och bidra med positivt kassaflöde till verksamheten och när våra finansieringskostnader skulle sänkas drastiskt genom våra långt gångna refinansieringsplaner. Allt såg bra ut och jag var nöjd med den fina tajming som refinansieringen skulle innebära. Just det där med tajming skulle dock visa sig lättare sagt än gjort.

När nyheten om Coronaviruset först spred sig var det få som tog det riktigt på allvar. I Spanien tillät regeringen en stor demonstration med tusentals personer på Madrids gator. Det visade sig bli en händelse som bidrog till att försätta Madrid och Spanien i världens blickfång som ett av de mest drabbade länderna i världen. För oss innebar pandemin en fullständig omställning av verksamheten från förberedelser inför sommaren och refinansieringsdiskussioner till omgående krishantering och tillfällig nedstängning av vår verksamhet. Det kom därför inte som en stor chock att bankerna drog örnen åt sig och avslutade alla pågående finansieringsdiskussioner relaterat till hotell och restaurang.

Även om vi är långt ifrån helt normala nivåer väntas stora delar av de nuvarande restriktionerna att gradvis släppas under maj, vilket i sin tur bedöms bidra till en generellt ökad efterfrågan genomgående i vår verksamhet.

Vår inriktning mot premiumsegmentet ser ut att gynna oss i den pågående återhämtningsfasen. Vår målgrupp, såväl för Boho Club som för att köpa lägenheter, villor och tomter, har i många fall sett sina förmögenheter växa under de senaste tolv månaderna. Såväl aktiemarknader som fastighetsmarknader i många länder där våra kunder befinner sig har stigit kraftigt det senaste året påhejat av en expansion av penning- och finanspolitik av sällan skadat slag. Vi ser ut att gynnas av denna trend på flera sätt.

Först och främst innebär det att våra kunder har haft möjlighet att samla på sig en större resekassa som de nu kommer att spendera på resor, hotellboende och restaurang. Dessutom påverkar det faktum att tillgångspriser på många av våra kunders hemmamarknader stigit kraftigt i form av inte minst fastighetspriser. Det påverkar viljan att spendera mer pengar på resande och hotellboende vilket gynnar oss. Slutligen ger det också

ett ökat låneutrymme och möjlighet att refinansiera primärbostaden för att frigöra pengar för att kunna köpa en semesterbostad i Costa del Sol.

Utöver den känsla av återhämtning som jag har förmedlat ovan vill jag även passa på att berätta om det arbete som sker med den nya generalplanen i Marbella, och som bedöms kunna få en oerhört positiv effekt på Boho Club och de närliggande fastigheter som vi äger i området. Vi har under kvartalet inlett ett samarbete med HCP arkitektbyrå i Malaga, en av regionens mest erfarna och välrenommerade arkitektfirmor. Tillsammans har vi tagit fram skisser där vi analyserat den stora potentialen i projektet och hur vi stärker det framgångsrika koncept som vi skapat på Boho Club när vi mångdubblar antalet kvadratmeter byggrätt med fler restauranger, hotellrum, allmänutrymmen, kommersiella ytor och sportanläggningar. Resultaten är slående positiva och potentialen som fastigheten besitter inom ramen för hur vi vill utveckla Boho Club på Marbellas mest exklusiva gata för hotell och restaurang, är helt unik. I början av 2020 presenterade kommunen en tidplan som innebar att den nya generalplanen ska vara färdigställd och godkänd i mitten av 2023. Den första delen av processen höll tidsplanen och en visionsplan publicerades sommaren 2020. Nästa steg är ett initialt godkännande av planen som bedöms publicerades under andra halvan av 2021. Den bedöms bekräfta att vi får tillbaka de kvadratmeter byggrätter som vi hade rätt till i en tidigare godkänd men upphävd generalplan för Marbella kommun, och som vårt affärsfall för utvecklingen av området bygger på.

Sist men inte minst vill jag passa på att lyfta fram det teamarbete som hela koncernen bidragit med. Vi har utvecklats som bolag på många olika sätt och trots att vi har genomgått den tuffaste perioden någonsin i bolagets historia har alla bidragit, ställt upp och varit förstående även i de fall många tyvärr tvingats avsluta sin anställning eller gå på permittering. Även om pandemiåret varit kostsamt på många sätt är vi idag starkare som bolag än någonsin tidigare, vilket vi nu ser fram emot att visa när efterfrågan åter gör sig kännbar i Marbella.



Marcus Johansson Prakt, VD Quartiers Properties

# QUARTIERS LÄGENHETSHOTELL I BENAHAVIS

## SNABBFAKTA OM FASTIGHETEN

- Status: Operativt lägenhetshotell samtidigt som enskilda lägenheter säljs.
- Kommun: Benahavis.
- Marknadsvärde 31/12 2020: 33 912 TEUR.
- Genomsnittligt värde per lägenhet: 365 TEUR.
- Tillträdd och fullt betald.
- Köpeskilling: 17 200 TEUR.
- Köpeskilling per lägenhet: 170 TEUR.

## VERKSAMHETEN

Quartiers bedriver sedan 2016 kort- och långtidsuthyrning i bolagets lägenhetskomples i Benahavis. Bolaget förvärvade initialt 99 lägenheter, samt har utöver det färdigställt två lägenheter som idag används som kontor och mötesrum, vilket summerar det initiala utbudet till 101 lägenheter. Efter förädling av området, vilket till stor del möjliggjorts tack vare uthyrningsverksamheten har bolaget påbörjat att realisera vinster genom försäljning av lägenheter. Per den 31 december 2020 ägde bolaget 94 lägenheter innebärande att 6 hade sålts.

Quartiers övertog driftverksamheten från en extern aktör per den 1 januari 2019. Beslutet att överta verksamheten i egen drift har haft en positiv effekt och som en följd av detta har verksamhetens kostnader minskat och intäkterna har ökat.



Källa: Google maps

# QUARTIERS LÄGENHETSHOTELL I BENAHAVIS

## FINANSIELLA KOMMENTARER

Lägenheterna i komplexet ägs av Flexshare Espana SL (100% ägt av Quartiers Properties) som i sin tur hyr ut lägenheterna till Quartiers helägda driftbolag Quartiers Management SL. Quartiers Management SL betalar en fast och resultatbaserad hyra till Flexshare Espana SL.

Den finansiella tabellen sammanfattar verksamheten som en konsoliderad helhet. Jämförelsesiffrorna avser intäkt och kostnader vid uthyrning till extern operatör.

Verksamhetens nettoomsättning 2020 uppgick till 9 151 TSEK, vilket motsvarar en minskning om 51,5% jämfört med 2019. Den kraftiga minskningen förklaras av minskad efterfrågan på grund av Covid-19. Försäljningskostnaderna uppgick till 1 057 TSEK och utgörs främst av kommissioner till bokningsagenter såsom booking.com och Expedia.

Rörelsekostnader utgörs bland annat av kostnader till den gemensamma föreningen för underhåll (4 462 TSEK), personalkostnader (2 953 TSEK), el och vatten (1 387 TSEK) och reparation och underhåll (552 TSEK).

EBITDA för verksamheten 2020 uppgick till -2 685 TSEK. Bolaget lyckades begränsa den negativa effekten på rörelseresultatet genom att via olika åtgärder sänka bolagets operativa kostnader.

Räntekostnader på lån (ej preferensaktier) direkt relaterade till verksamheten uppgick till 1 691 TSEK under 2020 och amorteringar kopplade till den aktuella verksamheten uppgick till 10 294 TSEK.

Sammantaget summerades kassaflödet relaterat till uthyrningsverksamheten före investeringar till -14 670 TSEK för 2020 vilket är en försämring om 3 815 TSEK (26%) jämfört med 2019 då motsvarande kassaflödespost summerades till -10 855 TSEK.

## VÄRDERING OCH AVKASTNING

Per den 31 december 2020 ägde bolaget 92 lägenheter för uthyrning i lägenhetskomplexet. Dessa har värderats enligt orsprismetoden såsom om de skulle ha sålts individuellt en och en. Värderingen per den 31 december 2020 uppgick till motsvarande 341 060 TSEK motsvarande en värdeminskning om 1% i lokal valuta för jämförbart bestånd jämfört med samma tidpunkt 2019.

Direktavkastning på allokerat kapital till verksamheten mätt som EBITDA över aktuellt marknadsvärde uppgick för helåret 2020 till -0,79% jämfört med 2019 då motsvarande siffra uppgick till 0,35%.

## FRAMTIDSPLANER

Bolaget har som målsättning att sälja lägenheterna och återinvestera likviden i nya projekt. Bolaget kommer under tiden försäljning pågår att fortsätta med uthyrningsverksamheten.

## FINANSIELL SAMMANFATTNING

	2020	2019
Nettoomsättning	9 151	18 890
Försäljningskostnader	-1 057	-1 861
Bruttoresultat	7 901	17 029
Övriga rörelsekostnader	-10 586	-15 699
<b>EBITDA</b>	<b>-2 685</b>	<b>1 330</b>
Räntekostnader	-1 691	-2 259
Avskrivningar	-9 560	-10 750
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-13 936</b>	<b>-11 679</b>
Amorteringar	-10 294	-9 956
<b>Operativt kassaflöde</b>	<b>-14 670</b>	<b>-10 855</b>
Investeringar	-800	-3 758
Fastighetsvärdering	341 060	385 466
<b>EBITDA-yield</b>	<b>-0,79%</b>	<b>0,35%</b>



# BOHO CLUB

## SNABBAKTA OM FASTIGHETEN

- Status: Operativt hotell & restaurang.
- Kommun: Marbella.
- Byggbar yta: inväntar ny detaljplan.
- Bebyggd yta: 4 954 kvadratmeter.
- Markyta: 23 231 kvadratmeter.
- Förvärvspris: 9 582 TEUR.
- Värdering: 22 000 TEUR.
- Antal enheter: Två restauranger och cirka 30 rum.
- Tillträdd och fullt betald.

## VERKSAMHETEN

Under 2017 förvärvade Quartiers fastighetskomplexet Centro Forestal Sueco på Golden Mile i Marbella bestående av en markyta om 36 894 kvadratmeter med tillhörande byggnader. Del av markytan motsvarande 23 231 kvadratmeter mark och 4 182 kvadratmeter byggyta renoverades under 2019. Därtill har bolaget ett optionsavtal att förvärva en intilliggande tomt om 3 781 kvadratmeter utan byggnader (se sidan 9, Boho Club Tomt för vidareutveckling). På denna tomt avser Quartiers att i framtiden utveckla fler hotellrum.

Boho Club har idag två stycken restauranger, två pooler och 30 stycken rum och bungalows. Både restaurangen och hotellet har erhållit flera priser för sin design, samt mat- och dryckesupplevelse.



Källa: Google maps

# BOHO CLUB

## FINANSIELLA KOMMENTARER

Fastigheten och operatörsbolaget ägs till 100% av Quartiers Properties via dotterbolag.

Verksamheten var endast aktiv under kort del av 2019 och verksamhetsåret belastades likväl av kostnader relaterade till renovering, konceptutveckling med mera. Under 2020 har både hotellets och restaurangens verksamhet påverkats negativt av Covid-19. Verksamheten har varit helt stängd under delar av året.

Nettoomsättningen uppgick under året till 23 489 TSEK varav 14 649 TSEK var hänförligt till restaurangen och 8 840 TSEK var hänförligt till hotellet.

De räntekostnader och amorteringar som redovisas är direkt kopplade till lån relaterade till projektet och inkluderar inte utdelning eller ackumulerad utdelning på preferensaktier.

## FRAMTIDSPLANER

Det pågår ett arbete i Marbella kommun med avsikt att få på plats en ny detaljplan. Bolaget bedömer att det finns en potentiell uppsida att erhålla mångdubbelt antal kvadratmeter mer byggrätt i projektet vilket skulle kunna möjliggöra vidare utbyggnad av faciliteter, restauranger och nya hotellrum, samt i motsvarande mån höja värdet på fastigheten.



## FINANSIELL SAMMANFATTNING

### The Boho Club SL

	2020	2019
Nettoomsättning	23 489	6 356
Försäljningskostnader	-7 231	-2 640
Bruttoresultat	16 258	3 716
Övriga rörelsekostnader	-27 287	-17 847
<b>EBITDA</b>	<b>-11 029</b>	<b>-14 131</b>
Räntekostnader	-8 452	-135
Avskrivningar	-1 843	-738
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-21 324</b>	<b>-15 004</b>
Amorteringar	-1 100	-274
Investeringar	-7 883	-65 864
<b>Kassaflöde</b>	<b>-28 464</b>	<b>-80 404</b>

## FINANSIELL SAMMANFATTNING

### CFS Marbella Hotel Property SL

	2020	2019
Hysesintäkt	4 270	0
Fastighetskostnader	-360	-1 235
<b>EBITDA</b>	<b>3 910</b>	<b>-1 235</b>
Räntekostnader	-1 229	-507
Avskrivningar	-3 129	-102
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-448</b>	<b>-1 844</b>
Amorteringar	0	-1 161
Investeringar	0	-12 912
<b>Kassaflöde</b>	<b>-2 681</b>	<b>-15 816</b>
Fastighetsvärdering	221 258	249 157
<b>EBITDA - yield</b>	<b>1,77%</b>	<b>neg</b>



# BOHO CLUB - TOMT FÖR VIDAREUTVECKLING

## SNABBFAKTA OM FASTIGHETEN

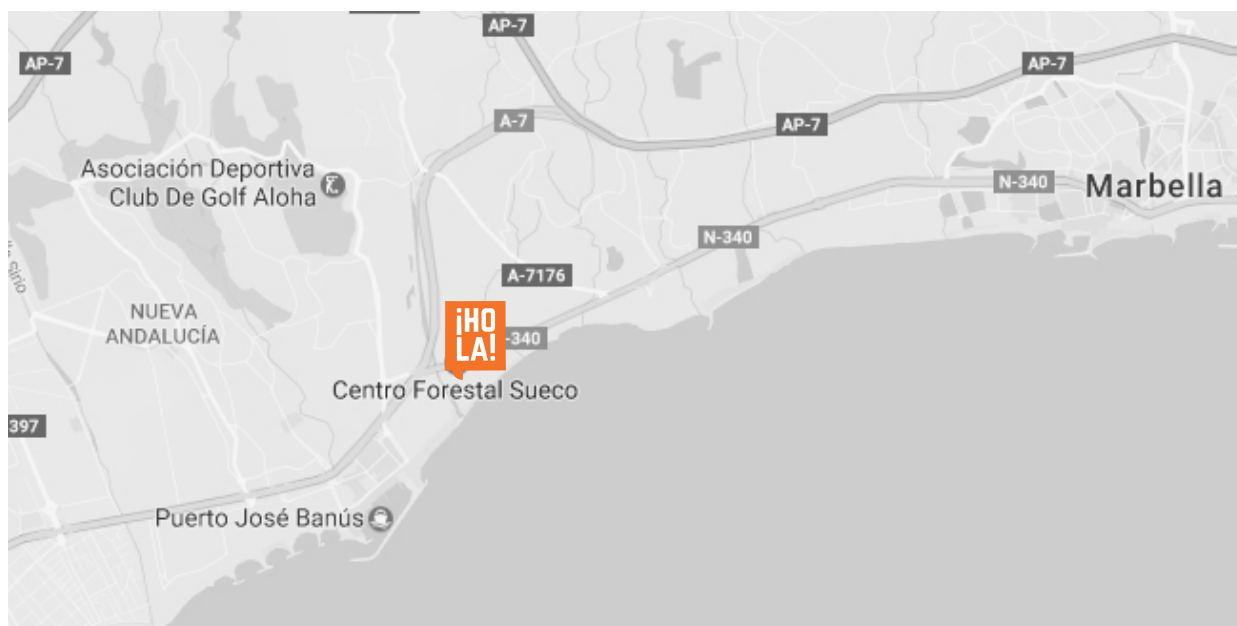
- Status: Ej detaljplanerad tomt förvärvat för framtida expansion med fler hotellrum.
- Kommun: Marbella.
- Byggbar yta: inväntar ny detaljplan.
- Bebyggd yta: 0 kvadratmeter.
- Markyta: 3 781 kvadratmeter.
- Förvärvspris: 2 160 TEUR (justerad efter förlängd avbetalningsplan).
- Värdering: 1 748 TEUR.
- Optionsavtal med planerat tillträde i januari 2022 med möjlighet att skjuta tillträde till 2023.

## FASTIGHETSBESKRIVNING

I direkt anslutning, granne med fastigheten där Boho Club utvecklas, har Quartiers genom ett optionsavtal förvärvat en tomtmark om 3 781 kvadratmeter. Hittills har bolaget erlagt 688 TEUR för optionen och planen är att tillträda fastigheten i januari 2022 eller i januari 2023 beroende på hur Quartiers beslutar att använda aktuell kassa. Syftet med fastigheten är att expandera hotellet Boho Club med fler hotellrum när en ny detaljplan träder ikraft i Marbella. Av den anledningen har bolaget förhandlat en fördelaktig avbetalningsplan som innebär att köpeskillingen avbetalas med månatliga betalningar. Tills dess att en ny detaljplan finns på plats kommer bolaget att använda tomten som parkering för Boho Club.



Tomten är belägen strax intill Boho Club och är således lämplig för utveckling av fler hotellrum med en ny generalplan.



Källa: Google maps

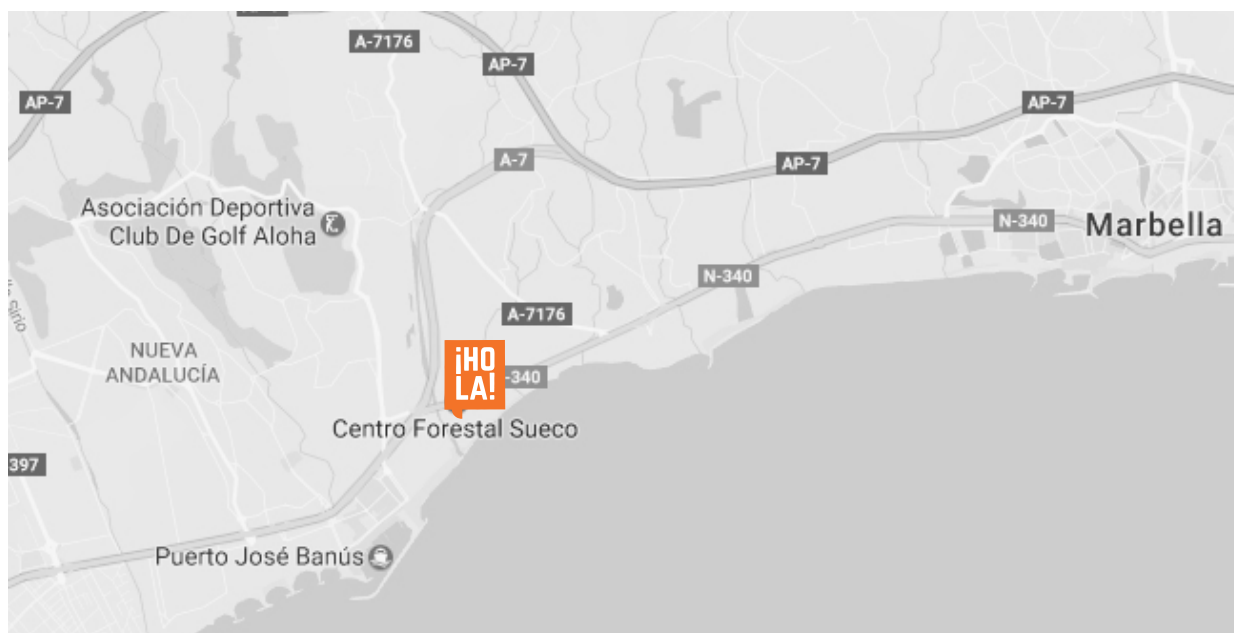
# FORESTAL RESIDENTIAL

## SNABBFAKTA OM FASTIGHETEN

- Status: Arbete med planändring pågår.
- Kommun: Marbella.
- Byggbar yta: Inväntar ny detaljplan.
- Bebyggd yta: 2 329 kvadratmeter.
- Markyta: 13 730 kvadratmeter.
- Förvärvspris: 4 195 TEUR.
- Värdering: 5 745 TEUR.
- Tillträdd och fullt betald.

## FASTIGHETSBESKRIVNING

Granne med Boho Club och mindre än två minuters promenadavstånd från stranden i Marbella ligger denna fastighet om 13 730 kvadratmeter. Quartiers planerar att utveckla tomten till en exklusiv gated community med villor och/eller lägenheter och marknadsföra dessa som en del av Boho Club. För Quartiers del bedöms denna unika egenskap i projektet leda till ett högre försäljningspris per kvadratmeter jämfört med andra projekt i likvärdiga lägen. Quartiers deltar aktivt i diskussioner med Marbella kommun för att möjliggöra så många kvadratmeter som möjligt i en ny detaljplan för fastigheten. Samtidigt pågår arbete med arkitekter för utveckling och design av utbyggnaden.



Källa: Google maps

# OCEAN VIEW

## SNABBFAKTA OM FASTIGHETEN

- Status: Under utveckling.
- Kommun: Benahavís.
- Byggbar yta: 8 064 kvadratmeter.
- Antal enheter: 60 som ska säljas.
- Förvärvspris: 2 760 TEUR.
- Värdering: 7 737 TEUR.
- Tillträdd och fullt betald.

### Projektbeskrivning

Lägenhetsprojekt i Benahavís med cirka 10 000 kvadratmeter byggrätter för att utveckla 60 nya lägenheter. Bolaget utreder för närvarande möjligheten att positionera projektet inom delningsekonomi och sälja delar av lägenheter under vissa tidsperioder under året. Konceptet bedöms passa en målgrupp som endast avser att använda lägenheten del av ett år och således vill slippa kostnader och administration relaterat till fullt ägande.



Källa: Google maps

# VILLA I NUEVA ANDALUCIA

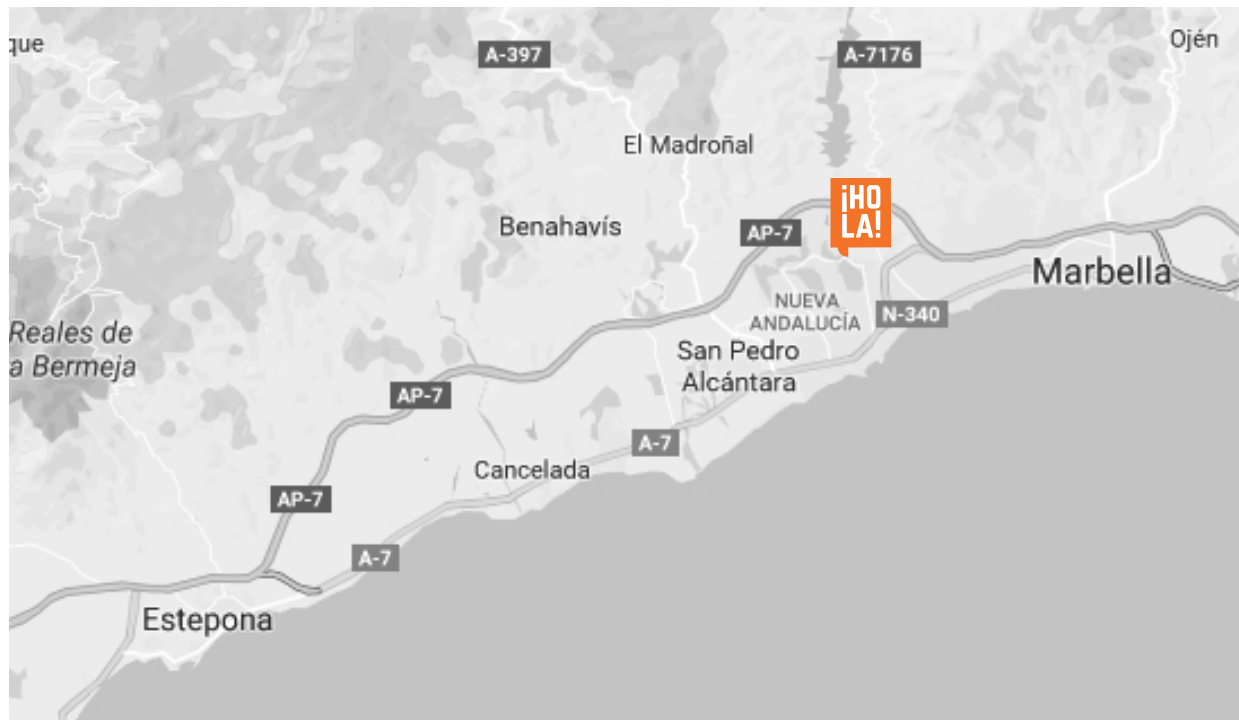
## SNABBFAKTA OM FASTIGHETEN

- Projekttyp: Enfamiljvilla, nyckelfärdigt projekt.
- Kommun: Marbella.
- Tomt: 831 kvm, förvärvat med lagfart.
- Byggvolum: 365 kvadratmeter.
- Antal enheter: 1.
- Förvärvspris tomt: 550 TEUR.
- Begärt pris: 2 100 TEUR.
- Tomt tillträdd och fullt betald.

## FASTIGHETSBESKRIVNING

Denna lyxvilla belägen i exklusiva Nueva Andalucia har nyligen färdigställts och är nu till salu. Villan har både havs- och golfutsikt och marknadsförs av mäklarfirmen Maiti Homes. Vänligen kontakta Maiti Homes för att boka en visning.

Email: [marketing@maitihomes.com](mailto:marketing@maitihomes.com)  
Telefon: +34 684 38 54 86



Källa: Google maps

# LOS FLAMINGOS VILLAS

## SNABBFAKTA OM FASTIGHETEN

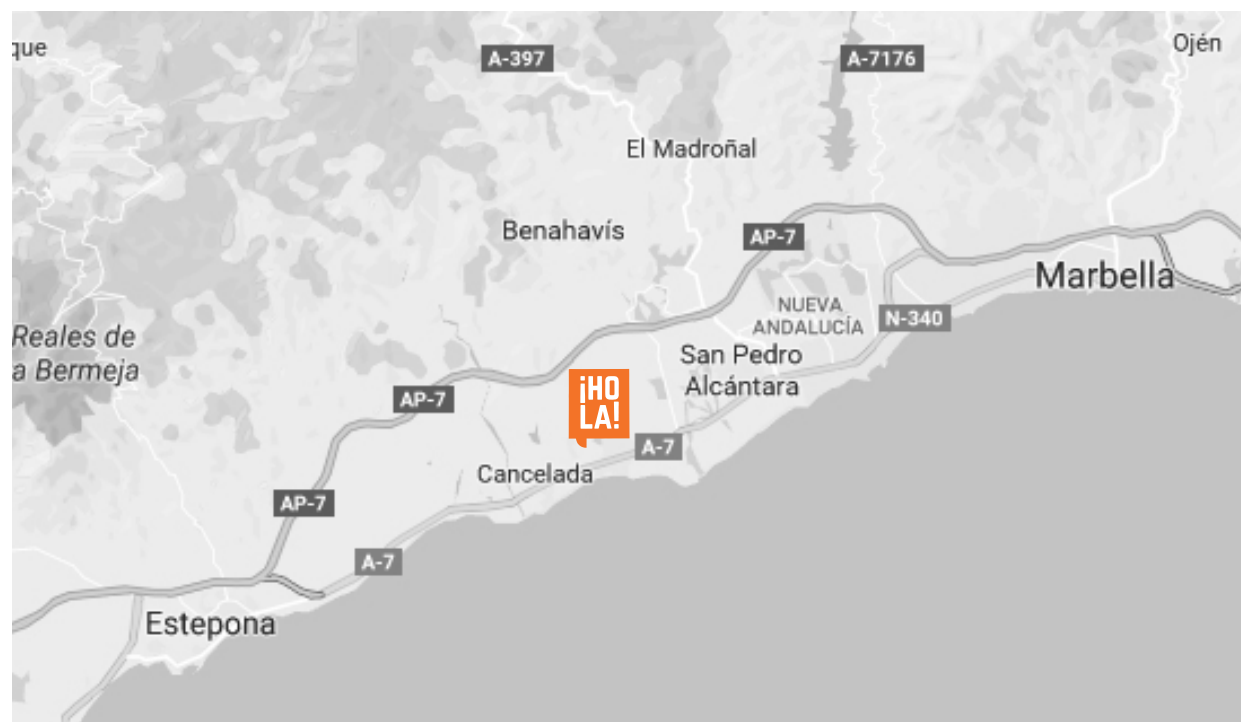
- Projekttyp: Två stycken villatomter.
- Kommun: Benahavís.
- Tomt: 2 950 kvm.
- Byggvoly: 1 255 kvadratmeter.
- Antal enheter: 2.
- Förvärvspris: 1 600 TEUR.
- Förvärvad genom bolag och fullt betald.



## PROJEKTBESKRIVNING

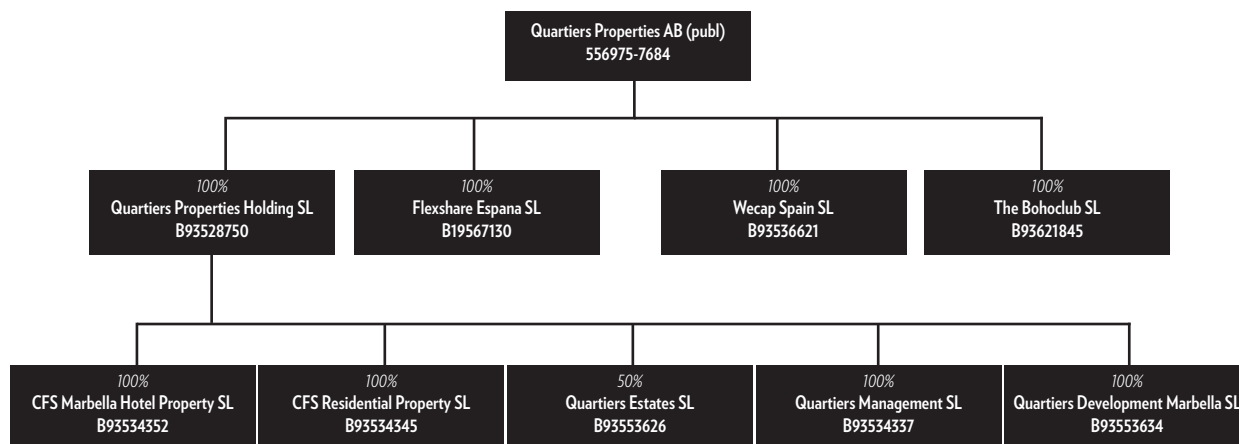
Två villatomter i exklusiva Los Flamingos villaområde i Benahavís kommun. Storleken på tomterna uppgår till 1,583 och 1,360 kvm. Den större tomten är för närvarande till salu. Båda tomterna kan utvecklas omgående med en snabb och enkel licensprocess. Vänligen kontakta Quartiers säljteam för mer information.

Email: [sales@quartiersproperties.com](mailto:sales@quartiersproperties.com)  
Telefon: +34 633 094 628



Källa: Google maps

# KONCERNMATRIS



## BESKRIVNING AV KONCERNBOLAG

### Quartiers Properties AB (publ)

Quartiers Properties AB (publ) är ett svensktregistrerat aktiebolag med organisationsnummer 556975-7684. Bolaget är moderbolag i koncernen. Verksamheten är fokuserad på utveckling och förvaltning av innehaven i dotterbolagen, samt på frågor rörande finansiering av dotterbolagens verksamhet. Moderbolaget utgör en viktig koppling till den starka och aktiva kapitalmarknaden i Skandinavien vilket bland annat illustreras av att dess aktier är listade på Nasdaq First North Growth Market. Samtliga av koncernens dotterbolag förutom Quartiers Estates SL ägs direkt eller indirekt till 100% av moderbolaget. Moderbolagets indirekta ägande i Quartiers Estates SL uppgår till 50%.

### Quartiers Properties Holding SL

Quartiers Properties Holding SL med organisationsnummer B93528750 är ett spanskt holdingbolag som i sin tur äger aktier i majoriteten av koncernens spanska dotterbolag. Bolaget agerar därtill arbetsgivare åt företagsledningen, som är placerad i Spanien.

### Flexshare Espana SL

Flexshare Espana SL med organisationsnummer B19567130 är ett spanskt dotterbolag som äger Quartiers lägenhetshotell i Benahavís (se sidan 5-6), Ocean View (se sidan 11) och villaprojektet i Nueva Andalucía (se sidan 12). Bolaget är aktivt inom fastighetsförvaltning och drift. Detta var det första spanska bolaget som bildades i koncernen i samband med att verksamheten grundades 2015. Av den anledningen ligger bolaget i koncernmatri-sen separat och direkt under moderbolaget.

### Wecap Spain SL

Wecap Spain SL med organisationsnummer B93536621 är ett projektbolag som äger koncernens villatomter i Los Flamingos (se sidan 13). Förvärvet av tomterna skedde genom att aktierna i Wecap Spain SL köptes. Betalning skedde genom utgivande av nya preferensaktier i moderbolaget vilket förklarar varför bolaget ligger direkt under moderbolaget i koncernmatri-sen.

### The Bohoclub SL

The Bohoclub SL med organisationsnummer B93621845 är det operatörsbolag som driver verksamheten på Boho Club (se sidan 8). Quartiers ägde inledningsvis 50% av bolaget men har efter ett antal transaktioner nu övertagit 100% ägande. Bolaget äger endast driften av Boho Club och fastigheten ägs av CFS Marbella Hotel Property SL (se nedan).

### CFS Marbella Hotel Property SL

CFS Marbella Hotel Property SL med organisationsnummer B93534352 äger fastigheten där Boho Club drivs. Fastigheten hyrs ut till The Bohoclub SL som i sin tur betalar en fast och omsättningsbaserad hyra. Bolagsstrukturen är anpassad för att ha flexibilitet att i framtiden kunna separera driftverksamheten från fastighetsägandet.

### CFS Residential Property SL

CFS Residential Property SL med organisationsnummer B93534245 är ett fastighets-/ projektbolag som äger projektet med arbetsnamnet Forestal Residential (se sidan 10).

---

#### **Quartiers Estates SL**

Quartiers Estates SL med organisationsnummer B93553626 är det bolag som tidigare drev koncernens delägda fastighetsmäklare med kontor i Puerto Banús. Efter överenskommelse med delägaren av resterande del av bolaget har verksamheten upphört och bolaget ska likvideras så snart samtliga inestående kommissioner från tidigare försäljningar har erhållits.

#### **Quartiers Management SL**

Quartiers Management SL med organisationsnummer B93534337 är ett operatörsbolag som driver kort- och långtidsuthyrning i bolagets lägenhets hotell i Benahavis (se sidan 5-6). Bolaget hyr lägenheterna av Flexshare Espana SL, samt betalar en fast och resultatbaserad hyra.

#### **Quartiers Development Marbella SL**

Quartiers Development Marbella SL med organisationsnummer B93553634 är vilande skalbolag som koncernen innehar för att snabbt kunna definiera ett köpande bolag vid framtida förvärv av nya projekt.



Bungalows på Boho Club



# BOLAGSSTYRNING

Quartiers Properties AB (publ) är ett svenskt publikt fastighetsbolag, med säte i Stockholm, vars aktier är listade på Nasdaq First North i Stockholm. Det yttre ramverket för bolagsstyrningen är aktiebolagslagen, bolagsordningen och Nasdaqs regler för emittenter på First North. Innan listningen på First North, som ägde rum i juni 2017, följde bolaget NGM Nordic MTFs regler för emittenter. Bolaget följer interna regelverk utfärdade av styrelsen, varav de viktigaste är styrelsens arbetsordning, instruktioner för VD, samt bolagets informations- och insiderpolicy. Bolaget är inte skyldigt att tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning men gör det så långt det är ekonomiskt försvarbart givet verksamhetens omfattning och karaktär.

## Grunderna för bolagsstyrning inom Quartiers Properties

Bolagsstyrningen inom Quartiers Properties syftar till att stödja styrelse och ledning så att all verksamhet skapar långsiktigt värde för aktieägarna och övriga intressenter.

Styrningen omfattar upprätthållande av:

- En effektiv organisationsstruktur.
- System för riskhantering och internkontroll.
- Transparent intern och extern rapportering.

## Aktieägare och bolagsstämma

Aktieägarnas inflytande i bolaget utövas vid bolagsstämman som är bolagets högsta beslutande organ. Vid bolagsstämma röstar varje aktieägare i kraft av det röstetal som medföljer innehavda aktieslag. Quartiers Properties har två aktieslag, stamaktier med ett röstvärde om tio röster och preferensaktier med ett röstvärde om en röst. Bolaget har vid tidpunkten för årsredovisningens avgivande 51 754 520 stamaktier med ett röstvärde av 10 röster, motsvarande 517 545 200 röster, och 6 769 868 preferensaktier med ett röstvärde av 1 röst, motsvarande 6 769 868 röster. Således finns det totalt 58 524 388 aktier och totalt 524 315 068 röster i bolaget.

## STYRELSEN



Jörgen Cederholm



Sten Andersen



Jimmie Hall



Andreas Bonnier

## Styrelse

Styrelsen ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst nio ledamöter, inräknat styrelsens ordförande. För närvarande består styrelsen av fyra ordinarie ledamöter, varav två ledamöter är oberoende både i förhållande till bolaget och bolagsledningen, samt bolagets större aktieägare. Två ledamöter är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen men inte i förhållande till bolagets större aktieägare. Bolagets styrelse väljs vid årsstämman. Valet av styrelse gäller perioden fram till och med nästkommande årsstämma. Bolaget utser inga särskilda kommittéer eller utskott för revisions- eller ersättningsfrågor utan hela styrelsen är engagerade i dessa frågor. Styrelsen ska följa verksamheten, samt aktivt stödja utvecklingen av bolaget. Styrelsen är sammansatt av personer med kompetens och erfarenhet från bland annat affärsutveckling, marknadsföring, fastighets- och projektutveckling, finansiering och kapitalmarknadsfrågor.

Styrelseordförande bevakar att styrelsen utför sina uppgifter. Ordförande följer också verksamheten i dialog med VD och ansvarar för att övriga ledamöter får den information som är nödvändig för hög kvalitet i diskussioner och beslut. Ordförande ansvarar även för utvärdering av både styrelsens och VD:s arbete.

## Styrelsens sammansättning 2020

Namn	Roll	Oberoende från största ägare	Oberoende från ledning
Jörgen Cederholm	Ordf.	Nej	Ja
Sten Andersen	Led.	Ja	Ja
Jimmie Hall	Led.	Ja	Ja
Andreas Bonnier	Led.	Nej	Ja



# BOLAGSSTYRNING

## Årsstämma 2020

Quartiers Properties årsstämma 2020 hölls den 26 juni på Advokatfirman Wählins AB:s lokaler på Engelbrekts-gatan 7 i Stockholm. Utöver obligatoriska ärenden som anges i bolagsordningen, fattades bland annat beslut om:

- Årsstämman omvalde Jörgen Cederholm, Sten Andersen, Jimmie Hall och Andreas Bonnier till styrelseledamöter för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Jörgen Cederholm omvaldes till styrelsens ordförande. Vidare omvalde årsstämman det registrerade revisionsbolaget Öhrlings Pricewaterhouse-Coopers AB med Henrik Boman som huvudansvarig revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Årsstämman fastställde att styrelsearvode ska utgå med 290 000 kronor till ordföranden och 150 000 kronor till var och en av de övriga bolagsstämмоvalda styrelseledamöterna. Vidare ska styrelsen ha rätt att besluta om att utbetala marknadsmässig och skälig ersättning till styrelseledamot (personligen eller via bolag) för utfört konsultarbete som inte omfattas av sedvanligt styrelsearbete. Årsstämman beslutade att arvode till revisorn ska utgå löpande enligt av bolaget godkänd räkning.
- Årsstämmande beslutade att bemyndiga styrelsen att intill nästa årsstämma och inom ramen för bolagsordningens gränser, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om emission av stamaktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler. Emission ska kunna ske mot kontant betalning, genom apport och/eller genom kvittning, eller i övrigt förenas med villkor. Emission av teckningsoptioner ska enbart kunna ske i samband med att stamaktier emitteras, dvs. som en del av en sk unit eller motsvarande. Beslut om emissioner med stöd av bemyndigandet får medföra en ökning av bolagets aktiekapital med maximalt 15 procent, beräknat utifrån aktiekapitalets storlek första gången bemyndigandet tas i anspråk. Vid riktade kontantemissioner ska emissionskursen fastställas på ett marknadsmässigt sätt.
- Stämman beslutade om ett utbyteserbjudande till samtliga preferensaktieägare i bolaget innefattande inlösen av preferensaktier mot erhållande, per inlöst preferensaktie, av en stamaktie samt en vederlagsfri teckningsoption av serie 2020/2021 (TO 3) och en vederlagsfri teckningsoption serie 2020/2022 (TO



# BOLAGSSTYRNING

4). Bolagsstämman beslut innefattar (i) minskning av bolagets aktiekapital genom indragning av preferensaktier, varvid aktiekapitalet kunde minskas med högst 251 537,3 SEK genom indragning av högst samtliga 10 061 492 preferensaktier i bolaget, samt (ii) riktade emissioner av stamaktier och teckningsoptioner till de preferensaktieägare som accepterar erbjudandet. De riktade emissionerna innebar att högst 10 061 492 stamaktier kunde emitteras, innebärande en ökning av aktiekapitalet med högst 251 537,3 SEK samt att högst 10 061 492 teckningsoptioner av serie 2020/2021 (TO 3) kunde emitteras, innebärande en ökning av aktiekapitalet - vid utnyttjande av teckningsoptionerna - med högst 251 537,3 SEK och högst 10 061 492 teckningsoptioner av serie 2020/2022 (TO 4) kunde emitteras, innebärande en ökning av aktiekapitalet - vid utnyttjande av teckningsoptionerna - med högst 251 537,3 SEK. För varje indragen preferensaktie erhöles ett belopp om 4 kronor. Rätten att få preferensaktie indragen förutsåg att preferensaktieägaren tecknade stamaktie för hela beloppet. Teckningskursen för varje stamaktie av serie uppgick till 4 kronor. Teckningsoptionerna utgavs vederlagsfritt. Anmälning- och teckningstiden löpte under perioden från och med den 28 juli 2020 till och med den 28 augusti 2020. Erbjudandet omfattades av prospekt som godkändes av Finansinspektionen.

- Beslut om att valberedningen skulle bestå av representanter för de två röstmässigt största aktieägarna i bolaget.

## Valberedning

Beslut fattades på årsstämman 2020 om att valberedningens ledamöter inför årsstämman 2021 skulle bestå av Andreas Bonnier (som representant för Egonomics AB) och Mats Lundberg (som representant för Fastighets Aktiebolag Bränneröd och Mats Invest AB).

## Valberedningens uppgifter:

Valberedningen ska förbereda förslag till följande beslut inför årsstämman 2021:

1. förslag till antal styrelseledamöter, revisorer och eventuella suppleanter till dessa,
2. förslag till styrelsearvoden och ersättning till bolagets revisorer,
3. förslag till val av styrelseledamöter och eventuella suppleanter till dessa,
4. förslag till val av styrelseordförande,
5. förslag till val av revisorer och eventuella suppleanter till dessa, och
6. förslag till beslut om valberedning.



---

### **Förslag på styrelse och revisorer inför årsstämman 2021**

Valberedningen har föreslagit omval av Jörgen Cederholm, Sten Andersen, Jimmie Hall och Andreas Bonnier som styrelseledamöter för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Jörgen Cederholm har föreslagits att fortsatt vara styrelsens ordförande.

Information om styrelsens ledamöter som föreslås för omval finns på bolagets webbplats [www.quartiersproperties.com](http://www.quartiersproperties.com).

Valberedningen har föreslagit omval av det registrerade revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Om Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB väljs som revisor kommer auktorierade revisorn Henrik Boman vara huvudansvarig revisor.

### **Valberedningens förslag till arvoden åt styrelsen och revisorer**

Valberedningen har föreslagit att styrelsearvode oförändrat ska utgå med 290 000 kronor till styrelseordföranden och 150 000 kronor till övriga bolagsstämموvalda styrelseledamöter.

Vidare ska styrelsen oförändrat ha rätt att besluta om att utbetala marknadsmässig och skälig ersättning till styrelseledamot (personligen eller via bolag) för utfört konsultarbete som inte omfattas av sedvanligt styrelsearbete.

Valberedningen föreslår att arvode till revisorn ska utgå löpande enligt av bolaget godkänd räkning.

### **Intern kontroll**

Utifrån styrdokument som styrelsen beslutar om ansvarar VD och bolagsledning för att utforma och dokumentera, samt upprätthålla och pröva de system och processer som behövs för att minimera risker i den löpande verksamheten och den finansiella rapporteringen. Förutom policydokument finns även delegationsordningar, processbeskrivningar, checklistor samt uppdragsbeskrivningar för anställda innehållande den anställdes ansvar och befogenheter, samt standardiserade rapporteringsrutiner.

### **Information och kommunikation**

Årsredovisning, bokslutskommuniké, delårsrapporter och annan löpande information utformas i enlighet med svensk lag och praxis. Informationsgivningen ska präglas av öppenhet och ska vara tillförlitlig. För att säkerställa att den externa informationen mot aktiemarknaden sker korrekt finns en informations- och insiderpolicy som reglerar hur informationsgivningen ska ske. Ambitionen är att skapa förståelse och förtroende för verksamheten hos ägare, investerare, analytiker och andra intressenter. Quartiers Properties informationsgivning till aktieägarna

och andra intressenter ges via offentliga pressmeddelanden, boksluts- och delårsrapporter, årsredovisning och bolagets hemsida. För att Quartiers Properties aktieägare och intressenter ska kunna följa verksamheten och dess utveckling publiceras löpande aktuell information på hemsidan. Händelser som bedöms vara kurspåverkande offentliggörs genom pressmeddelanden. Quartiers Properties använder även andra marknadsföringskanaler såsom MyNewsdesk för icke kurspåverkande information.

# FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Koncernens rapport över totalresultatet

Koncernens rapport över finansiell ställning

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Koncernens rapport över kassaflöden

Koncernens redovisningsprinciper samt noter

Moderbolagets resultaträkning

Moderbolagets balansräkning

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Moderbolagets rapport över kassaflöden

Moderbolagets redovisningsprinciper samt noter

Revisionsberättelse

Aktieägare

Årsstämma 2021



Styrelsen och verkställande direktören för Quartiers Properties AB (publ) 556975-7684 får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### KORT OM BOLAGET

Quartiers Properties AB (publ) är ett svenskt aktiebolag som genom spanska dotterbolag skall äga, utveckla och förvalta fastigheter på solkusten (Costa Del Sol) i södra Spanien. Verksamheten startade i juli 2015. Idag består koncernen av ett flertal helägda bolag i Spanien med verksamhet inom fastighetsutveckling, fastighetsförvaltning, hotelldrift, samt försäljning av fastigheter.

### AFFÄRSIDÉ

Quartiers affärsidé är att utveckla bostäder och semesterfastigheter på den spanska solkusten. Målgruppen för bolagets verksamhet ska vara turister samt människor som söker ett andrahandsboende.

### MÅL FÖR VERKSAMHETEN

Quartiers målsättning är att aktivt identifiera fastigheter med utvecklingspotential och bygga en fastighetsportfölj på den spanska solkusten för att bli en etablerad regional aktör. Quartiers ska långsiktigt uppnå hög lönsamhet samt ständigt driva en bred projektportfölj.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

- I januari avslutades en nyemission av preferensaktier vilken tillförde bolaget en emissionslikvid om cirka 25 MSEK efter emissionskostnader.
- Covid-19 viruset har inneburit dramatiska effekter på den operativa verksamheten. Bolagets hotell- och restaurangverksamhet stängdes i enlighet med den spanska regeringens beslut om lockdown för att förhindra spridningen av viruset. Detta har förstärkt påverkat intäkterna negativt. Dock har intäktsbortfallet i den personalintensiva delen av verksamheten delvis kunnat motverkas genom tillfälliga uppsägningar. I maj kunde delar av verksamhet börja öppna igen men påverkan av Covid-19 har fortsatt varit stor.
- Under 2020 har bolaget kunnat ta del av stödåtgärder i Spanien som inneburit lägre personalkostnader genom så kallad tillfällig uppsägning (ERTE). Stödet erhålls i form av att anställda erhåller sin lön under den tillfälliga uppsägningen av spanska staten medan arbetsgivaren betalar reducerade sociala avgifter. Under 2020 erhöll Bolaget 171 TEUR i återbetalning av sociala avgifter. I övrigt har Bolaget inte erhållit något statligt stöd.
- Den 15:e juli ingick bolaget ett finansieringsavtal med den globala investmentbanken D. E. Shaw & Co,

samt med Alantra Debt Solutions om en refinansiering av bolagets investeringslån. Se även pressmeddelande publicerat den 15:e juli 2020.

- I september genomfördes inlösen av 3 291 624 preferensaktier innebärande att dessa makulerades och ett motsvarande antal stamaktier emitterades tillsammans med 6 583 248 teckningsoptioner. Teckningsoptionerna emitterades vederlagsfritt.

### NETTOOMSÄTTNING

Quartiers nettoomsättning uppgick till 55 800 (93 377) TSEK. Omsättningen från avyttring av fastigheter minskade med 44 975 TSEK vilket framförallt kan hänföras till att projektet 22byQuartiers avslutades under 2019. Omsättningen från operatörsverksamhet ökade med 7 398 TSEK. Av omsättningen 2020 stod det säsongsmässigt svaga första kvartalet för ca 46%. Sedan mitten av mars 2020 har bolagets hotell- och restaurangverksamhet varit helt eller delvis nedstängd på grund av covid-19. Även bolagets försäljning av fastigheter drabbades hårt med fyra av totalt sex försäljningar genomförda under det första kvartalet.

### KOSTNAD SÅLDA FASTIGHETER

Kostnad sålda fastigheter uppgick till 23 737 TSEK (55 704) och utgörs av nedlagda kostnader om 9 860 TSEK (38 663), försäljningskostnader om 2 274 TSEK (6 219) samt tidigare redovisad värdeförändring på fastigheter om 11 603 TSEK (7 348).

### DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnaderna uppgick till totalt 66 729 TSEK (56 253). De största enskilda kostnaderna utgörs av personal- och konsultkostnader om 22 169 TSEK (22 363), avskrivningar om 15 692 TSEK (11 625), föreningsavgifter till samfällighetsföreningen i bolagets lägenhetshotell om 4 496 TSEK (4 870) samt elektricitet och belysning 3 138 TSEK (2 383).

### BRUTTORESULTAT

Bruttoresultatet uppgick till -37 666 TSEK (-18 580).

### RESULTAT FRÅN ANDELAR I JOINT VENTURES

I resultatet ingår resultat från andelar i Joint Ventures om -284 TSEK (2 677). Kvarvarande Joint Ventures har avvecklats under räkenskapsåret.

### ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER- OCH KOSTNADER

I övriga rörelseintäkter och kostnader ingår nedskrivning av rörelsefordringar -6 150 TSEK (0), omvärdering av skuld +7 648 TSEK (0) samt nedskrivningar av fastighetsvärden -3 000 TSEK (0). Nedskrivning av rörelsefordringar avser fordran på förskott till en byggfirma med vilken samarbetet avslutas. Omvärderingen av skuld avser del av köpeskilling för fastigheterna benämnda

Centro Forestal Sueco och Boho Club vars betalning omfattas av villkor som inte uppfyllts. Vid tidpunkten för publiceringen av denna rapport föreligger dock en tvistig tolkning av aktuell klausul varför inte hela utestående köpeskillingen om 14 158 TSEK intäktsförts.

#### **RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER**

Bolagets räntekostnader och liknande resultatposter uppgick under perioden till -21 823 TSEK (-13 140).

#### **INKOMSTSKATT**

Som inkomstskatt redovisas skatt på redovisade övervärden i fastigheter. Periodens uppskjutna skatt uppgick till +2 886 TSEK (+2 146). Den positiva skattekostnaden följer av upplösning av uppskjuten skatt på tidigare orealiserade värdeförändringar.

#### **RESULTAT EFTER SKATT**

Årets resultat uppgick till -67 604 TSEK (-37 443).

#### **KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING**

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -62 045 TSEK (19 702), varav kassaflöde från försäljning av projektfastigheter 0 TSEK (61 855). Likvida medel vid utgången av året uppgick till 16 959 TSEK (6 874).

#### **INVESTERINGAR**

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 8 410 (-87 927) TSEK, varav kassaflöde från avyttring av rörelsefastigheter 20 992 TSEK (2 932).

#### **RÖRELSEFASTIGHETER**

Som rörelsefastighet redovisas en hotellfastighet och 81 lägenheter som hyrs ut i egen regi som lägenhets-hotell. Investeringar i rörelsefastigheter uppgick under perioden till 8 683 (74 006) TSEK. Investeringen avser huvudsakligen projektet Boho Club.

Per den 31 december omklassificerades 13 lägenheter i Hacienda portföljen med ett bokfört värde på 40 318 TSEK från rörelsefastigheter till projektfastigheter. Omklassificeringen skedde mot bakgrund av att de aktuella lägenheterna är under försäljning och syftet med innehavet därmed ändrats. Lägenheterna kvarstår tillsvidare i uthyrningsverksamheten och segmentet fastighetsförvaltning.

#### **PROJEKTFASTIGHETER**

Under perioden uppgick investeringar i projektfastigheter till 5 748 (6 954) TSEK. Investeringarna avser främst villaprojektet i Nueva Andalucía i Marbella.

#### **FINANSIERING**

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 63 274 TSEK (65 456). I kassaflödet ingår kassaflöde från nyemission om 25 043 TSEK (0). Kassaflödet från upplåning uppgick netto till 41 709 TSEK (72 439). Enligt

preferensaktievillkoren ska det utgå en utdelning om 96 öre per preferensaktie och år. Den ej utbetalda utdelningen på preferensaktierna ackumuleras och räknas upp med en årlig ränta om 12 % till dess att utbetalning sker.

I juli 2020 ingick bolaget ett låneavtal med en fond kontrollerad av D. E. Shaw & Co, samt med Alantra Debt Solutions, S.L avseende upptagande av ett lån om totalt 17 miljoner EUR. Lånet löper under maximalt 48 månader. Under lånets första 24 månader uppgår räntan till 12,5 procent med tillägg för skatter och avgifter. Under lånets resterande löptid kan räntan komma att bli högre i den mån EURIBOR 3 månader överstiger 0,0 procent. Under Lånets första 24 månader har Quartiers Properties under vissa villkor rätt att undgå att betala del av räntan mot att denna istället kapitaliseras. Lånet är säkerställt bland annat genom pant i dotterbolagsaktier och vissa fastigheter. Enligt lånevillkoren får ingen utdelning ske på bolagets aktier (vare sig stamaktier eller preferensaktier) under lånets löptid. Syftet med lånet var att refinansiera befintliga skulder inom koncernen och säkerställa nödvändigt rörelsekapital.

Efter refinansieringen består bolagets räntebärande skulder enbart av lån i Banco Santander och BBVA, leasingskulder samt investeringslånet om 176 400 TSEK inkl kapitaliserad ränta.

Bolagets avsikt är att så snart som möjligt påbörja arbetet med att refinansiera ovan nämna lån med fastighetslån. Bolagets bedömning är att detta är möjligt när hotell- och restaurangverksamheten åter kan operera fritt och påvisa operativa kassaflöden.

För att säkerställa kassaflödet kommer bolaget att under 2021 och 2022 fortsätta avyttra lågt belånade lägenheter i det bestånd som utgör lägenhetshotellet i Benahavis. Totalt har vid tidpunkten för avgivandet av denna årsredovisning nio avtal om försäljningar ingåtts varav tre slutförts genom tillträde. Försäljning pågår även avseende ett villaprojekt och två tomter.

Bolaget kan komma att emittera nya aktier i september då teckningsoptioner av Serie 3, 2020/2021 förfaller. Totalt kan 3 291 624 aktier komma att emitteras. Lägsta teckningskurs är 3,50 kr och om alla teckningsoptioner utnyttjas för teckning tillförs Bolaget minst 11 521 TSEK. Med en aktuell aktiekurs som ligger drygt 40% över lägsta teckningskurs är det troligt att optionerna kommer att resultera i ett kapitaltillskott i form av nyemitterade aktier i september.

Sedan lättnader i covidrestrktioner genomfördes i slutet av mars har bolaget sett en successivt ökad beläggning och bokningsläget inför högsäsongen juni-augusti är tillfredställande.

Sammantaget bedömer bolaget att nuvarande finansiering är tillräcklig för att täcka de åtaganden som finns. Ytterligare finansieringsbehov kan uppstå genom start av nya utvecklingsprojekt. För sådana ändamål kan alternativa finansieringar genom försäljning av nyttjanderätter eller liknande komma ifråga.

### ORGANISATION

Bolagets personal är huvudsakligen anställda i de rörelse drivande spanska bolagen. VD samt medarbetare inom ekonomi och finans är anställda i det spanska holdingbolaget. Per den 31 december 2020 bestod ledningsgruppen, utöver VD, av bolagets CFO samt ytterligare tre medarbetare. Totalt hade koncernen 68 anställda varav merparten i hotell- och restaurangverksamheten Boho Club.

### RISKER

Quartiers utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för bolagets resultat och finansiella ställning. Riskfaktorerna nedan är inte framställda i prioriteringsordning och gör inte anspråk på att vara heltäckande. Se även beskrivning av finansiella riskfaktorer i not 27.

#### Risker i den operativa verksamheten

Intäkterna utgörs huvudsakligen av rörliga intäkter från uthyrnings- och restaurangverksamheten medans kostnaderna till stor del är fasta, framförallt fastighetskostnader. Det innebär en risk för att nedgångar i intäkter inte kan balanseras mot lägre kostnader i samma omfattning. Covid-19 har inneburit dramatiska nedgångar i besökare och har tvingat bolaget till komplett nedstängning under vissa perioder. Effekterna har delvis kunnat kompenseras genom att utnyttja möjligheterna som spanska staten gett till tillfälliga uppsägningar.

#### Risker vid fastighetsförvärv

Förvärv av fastigheter är en del av bolagets strategi. Fastighetsförvärv är förenade med ett visst mått av inboende risk och osäkerhet, inklusive risken att bolagsledningens tid och andra resurser används till att försöka få till stånd förvärv som inte fullföljs, risken att betala för mycket för tillgångar, risken för felaktiga antaganden vad gäller framtida driftnetton för den förvärvade fastigheten och risken att ta över hyres-/samarbetsavtal som är ofördelaktiga för bolaget, liksom risken att bolagsledningens uppmärksamhet avleds från den befintliga verksamheten.

För att reducera risken vid fastighetsförvärv genomför bolaget enskilda analyser av varje förvärv innehållande en legal, finansiell och kommersiell analys.

#### Organisatoriska risker

Bolaget har en relativt liten organisation vilket medför ett beroende av de enskilda medarbetarnas prestation och förmåga att i framtiden identifiera, anställa och bibehålla kvalificerade och erfarna ledningspersoner. Quartiers förmåga att anställa och bibehålla dessa personer

är beroende av ett flertal faktorer, varav några till viss del ligger bortom bolagets kontroll, bland annat konkurrensen på arbetsmarknaden.

Förlusten av en lednings- eller nyckelperson på grund av att den anställde till exempel säger upp sig eller går i pension kan innebära att viktiga kunskaper går förlorade, att uppställda mål inte kan nås eller att genomförandet av bolagets affärsstrategi påverkas negativt. Om befintliga nyckelpersoner lämnar, eller om bolaget inte kan anställa eller bibehålla kvalificerade och erfarna ledningspersoner kan det ha en väsentlig negativ inverkan på dess verksamhet, finansiella ställning och ställning i övrigt.

#### Refinansiering

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader. Låg belåningsgrad och långa kreditlöften begränsar denna risk och minskar samtidigt bolagets räntekänslighet. Lånebehovet kan avse refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning. För att minimera risken för att refinansiering av befintliga lån inte kan genomföras arbetar Quartiers proaktivt med att upprätthålla goda relationer med banker och andra finansiärer. Bolagets verksamhet är kapitalintensiv innebärande att frågor avseende refinansiering har en hög prioritet som löpande följs upp av bolagets ledningsgrupp. Det finns en risk att framtida refinansiering på skäliga villkor helt eller delvis inte kommer att kunna ske, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

#### Legala risker

Fastighetsverksamhet är i hög utsträckning beroende av lagar och andra regler samt myndighetsbeslut avseende till exempel miljö, säkerhet och uthyrning. Nya lagar eller regler eller förändringar avseende tillämpningen av befintliga lagar eller regler som är tillämpliga på bolagets verksamhet eller kundernas verksamhet kan påverka dess verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

#### Valutakursförändringar

Bolaget driver verksamhet i Spanien och är därför exponerat för risken att fluktuationer i valutakurser kan få en negativ påverkan på Quartiers resultaträkning, balansräkning och/eller kassaflöden. Bolagets redovisningsvaluta är SEK och dess viktigaste operativa valuta är EUR. Valutaexponering uppstår varje gång bolagets verksamhetsdrivande dotterbolag deltar i en transaktion där det använder sig av en annan valuta än den bolaget vanligen använder i sin verksamhet. Den för tillfället enda och största exponeringen är EUR/SEK. Utöver det uppstår valutakursförändringar när resultat och finansiella ställningar för det utländska dotterbolaget ska omräknas från EUR till SEK. Se även not 29.

### Prisrisker

Det finns en risk att det verkliga värdet vid en försäljning av fastigheter kan komma att understiga det redovisade värdet.

Det redovisade värdet utgörs av anskaffningsvärde. Dock ingår i det redovisade värdet värdejusteringar från tidigare perioder då del av fastighetsbeståndet redovisades till verkligt värde.

Under 2020 har sex försäljningar genomförts med försäljningspriser i nivå med redovisat värde.

### MODERBOLAGET

Moderbolagets verksamhet består främst av finansiering och förvaltning av de investeringar bolaget har i dotterbolag. Moderbolagets resultat för räkenskapsåret uppgick till -5 397 tkr (-1 983). På bokslutsdagen uppgick eget kapital till 276 345 tkr (257 368). Bolagets soliditet uppgick till 60 procent (90). Den lägre soliditeten beror på den refinansiering av skulder som gjordes under 2020 innebärande att skuldsättningen minskade i dotterbolagen och ökade i moderbolaget.

### HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

- Den 27:e januari stängdes Boho Club för gäster på grund av utökade coronarestriktioner som tvingade all icke väsentlig verksamhet att stänga. Anläggningen öppnades igen först den 25:e mars när lättnader infördes. Nedstängningen och reserestriktioner har haft en negativ påverkan på verksamheten under första kvartalet vilket framgår av bolagets rapport för första kvartalet 2021, och som publicerades den 6 maj 2021.

### FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman finns följande medel att förfoga:

Överkursfond	316 645 756
Balanserat resultat	-36 367 260
Årets resultat 2020	-5 396 828
<b>Summa disponibla medel</b>	<b>274 881 668</b>

Styrelsen föreslår att stämman inte beslutar om någon utdelning utan att stämman istället beslutar att de disponibla vinstmedlen i moderbolaget om 274 881 668 kronor ska balanseras i ny räkning.



# KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tusentals kronor	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avyttring av fastigheter	3	23 157	68 132
Intäkter operatörsverksamhet	4	32 643	25 245
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>55 800</b>	<b>93 377</b>
Kostnad sålda fastigheter	5	-23 737	-55 704
Driftskostnader	6,7	-69 729	-56 253
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-93 466</b>	<b>-111 957</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-37 666</b>	<b>-18 580</b>
-varav resultat från operatörsverksamhet		-37 086	-31 008
-varav resultat från avyttring av fastigheter		-580	12 428
Central administration	6,7	-12 215	-10 546
Resultat från andelar i joint ventures/intresseföretag	8	-284	2 677
Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader	9	1 498	0
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-48 667</b>	<b>-26 449</b>
-varav rörelseresultat före avskrivningar och orealiserade värdeförändringar (EBITDA)		-29 975	-14 823
Finansiella intäkter	10	159	732
Finansiella kostnader	10	-21 982	-13 872
<b>Resultat från finansiella poster</b>		<b>-21 823</b>	<b>-13 140</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-70 490</b>	<b>-39 589</b>
Inkomstskatt	11	2 886	2 146
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-67 604</b>	<b>-37 443</b>
<b>Hänförligt till:</b>			
<b>Moderbolagets aktieägare</b>		<b>-64 220</b>	<b>-32 778</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		-3 384	-4 665
		<b>-67 604</b>	<b>-37 443</b>
Resultat per stamaktie SEK före och efter utspädning	24	-1,44	-0,82

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

<b>Belopp i tusentals kronor</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-67 604</b>	<b>-37 443</b>
Övrigt totalresultat			
Poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat			
Omräkningsdifferenser avseende utlandsverksamhet		-13 459	5 966
<b>Årets totalresultat</b>		<b>-81 063</b>	<b>-31 477</b>
<i>Hänförligt TILL:</i>			
Moderföretagets aktieägare		-77 679	-26 812
Innehav utan bestämmande inflytande		-3 384	-4 665
		<b>-81 063</b>	<b>-31 477</b>

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tusentals kronor	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Rörelsefastigheter	12	446 724	532 617
Nyttjanderättstillgångar	13	4 414	6 256
Inventarier, verktyg och installationer	14	11 163	10 592
<i>Övriga anläggningstillgångar</i>			
Andelar i joint ventures/intresseföretag	8	0	478
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	37	12
Övriga långfristiga fordringar	16	0	30
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>462 338</b>	<b>549 983</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Projektfastigheter	17	147 187	111 938
Varulager	18	618	783
Fordringar joint ventures/intresseföretag	19	0	1 280
Kundfordringar	20	1 436	1 645
Övriga fordringar	21	15 630	5 174
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	9 568	22 412
<b>Likvida medel</b>	23	<b>16 959</b>	<b>6 874</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>191 398</b>	<b>150 106</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>653 736</b>	<b>700 089</b>

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tusentals kronor	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
	24		
Aktiekapital		1 463	1 393
Övrigt tillskjutet kapital		316 646	291 673
Reserver omräkningsdifferenser		12 314	25 773
Balanserad vinst inkl. periodens resultat		-48 662	16 979
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktiägare</b>		<b>281 761</b>	<b>335 818</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		0	-1 106
<b>Summa eget kapital</b>		<b>281 761</b>	<b>334 712</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjutna skatteskulder	11	41 002	45 443
Räntebärande skulder	25,29	283 559	253 893
Övriga långfristiga skulder	26	0	14 103
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>324 561</b>	<b>313 439</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	25,29	31 177	24 661
Leverantörsskulder		4 601	9 306
Övriga kortfristiga skulder	27	10 656	16 777
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	980	1 194
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>47 414</b>	<b>51 938</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>653 736</b>	<b>700 089</b>

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tusentals kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver omräkningsdifferenser	Balanserad vinst inkl. periodens resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 2019-01-01	1 393	291 673	19 807	60 299	373 172	0	373 172
<b>Totalresultat</b>							
Periodens resultat			-	-32 778	-32 778	-4 665	-37 443
Omräkningsdifferenser			5 966		5 966		5 966
<b>Summa totalresultat</b>			<b>5 966</b>	<b>-32 778</b>	<b>-26 812</b>	<b>-4 665</b>	<b>-31 477</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>							
Transaktioner med minoriteten				-3 559	-3 559	3 559	0
Utdelning preferensaktier				-6 983	-6 983		-6 983
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-10 542</b>	<b>-4 757</b>		<b>-6 983</b>
Utgående balans per 2019-12-31	1 393	291 673	25 773	16 979	335 818	-1 106	334 712
Ingående balans per 2020-01-01	1 393	291 673	25 773	16 979	335 818	-1 106	334 712
<b>Totalresultat</b>							
Periodens resultat				-64 220	-64 220	-3 384	-67 604
Omräkningsdifferenser			-13 459	-752	-14 211		-14 211
<b>Summa totalresultat</b>			<b>-13 459</b>	<b>-64 972</b>	<b>-78 431</b>	<b>-3 384</b>	<b>-81 815</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>							
Nyemission	70	24 973		24 973	25 043		25 043
Transaktioner med minoriteten						4 490	4 490
Utdelning preferensaktier				-669	-669		-669
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>70</b>	<b>24 973</b>		<b>-669</b>	<b>24 374</b>	<b>4 490</b>	<b>28 864</b>
Utgående balans per 2020-12-31	1 463	316 646	12 314	-48 662	281 761	0	281 761

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i tusentals kronor	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-48 667	-26 449
Varav resultat från avyttring av fastigheter		580	-12 428
Varav hänförligt till minoriteten		-3 384	4 665
Av- och nedskrivningar		18 691	11 464
Resultatandel intressebolag		284	-2 677
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		-1 498	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter		159	732
Erlagd ränta (hänförlig till finansieringsverksamheten)		-14 495	-13 872
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-48 330</b>	<b>-38 565</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Försäljning av projektfastigheter		0	61 855
Investeringar i projektfastigheter		-5 748	-6 954
Förändring av övrigt varulager		165	-783
Förändring av rörelsefordringar		-14 295	-1 584
Förändring av kortfristiga skulder		6 163	5 733
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>		<b>-13 715</b>	<b>58 267</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-62 045</b>	<b>19 702</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Avyttring av rörelsefastigheter		20 992	2 932
Minskning av finansiella anläggningstillgångar		5	511
Förvärv och investeringar i rörelsefastigheter		-8 683	-74 006
Investeringar i maskiner och inventarier		-3 904	-17 364
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>8 410</b>	<b>-87 927</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission		25 043	0
Upptagna lån		185 620	123 399
Amortering av lån		-134 448	-50 960
Övriga kapitaliserade finansieringskostnader		-8 111	0
Utbetald utdelning preferensaktieägare		-4 830	-6 983
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>63 274</b>	<b>65 456</b>
Periodens kassaflöde		9 639	-2 769
<b>Likvida medel vid periodens början</b>		<b>6 874</b>	<b>8 422</b>
Kursdifferens i likvida medel		446	1 221
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>		<b>16 959</b>	<b>6 874</b>

# KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

## NOT 1.

### KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER

#### 1. ALLMÄN INFORMATION

Quartiers Properties AB (publ), (moderföretaget) och dess dotterföretag, nedan benämnt "Quartiers Properties" eller "koncernen", förvärvar och genomför fastighetsprojekt i södra Spanien. Moderföretaget är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Strandvägen 7A, 114 56 Stockholm.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 7 maj 2021 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 4 juni 2021.

Samtliga belopp redovisas i tkr, om inte annat anges.

#### 2. GRUND FÖR RAPPORTERNAS UPPRÄTTANDE

Koncernredovisningen för Quartiers Properties AB (publ) har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) godkända av EU per den 31 december 2021.

Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden med undantag för värderingar av andra långfristiga värdepapper som redovisas till verkligt värde. De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade perioder, om inte annat anges.

Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Se avvikande redovisningsprinciper i moderbolaget.

#### 3. KONCERNREDOVISNING OCH KONSOLIDERINGSPRINCIPER

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och samtliga bolag där moderbolaget direkt eller indirekt kontrollerar mer än 50% av rösterna eller på annat sätt har bestämmande inflytande.

Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då bestämmande inflytande upphör.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och de aktier som emitterats av koncernen. I

köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning och tilläggsköpeskillningar. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Eventuella förändringar i villkorade köpeskillningar och tilläggsköpeskillningar redovisas i efterföljande perioder i koncernens resultaträkning.

Koncerninterna transaktioner och balansposter, samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras i en konsolidering. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

Innehav utan bestämmande inflytande redovisas inom koncernens egna kapital till minoritetsägarnas andel av koncernmässiga värden på de av minoriteten ägda netto-tillgångarna.

Intresseföretag redovisas i enlighet med kapitalandelsmetoden. Ett intresseföretag föreligger när Quartier innehar minst 20 procent men inte mer än 50 procent av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen.

Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktierna i intresseföretagen motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens eget kapital samt koncernmässig goodwill och andra eventuella kvarvarande värden på koncernmässiga över- och undervärden. I årets resultat i koncernen redovisas som "Resultatandelari intresseföretag" koncernens andel i intresseföretagens resultat justerat för eventuella avskrivningar, nedskrivningar och upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden. Dessa resultatandelar minskade med erhållna utdelningar från intresseföretagen utgör den huvudsakliga förändringen av det redovisade värdet på andelar i intresseföretag. Koncernens andel av övrigt totalresultat i intresseföretagen redovisas på en separat rad i koncernens övrigt totalresultat.

Per bokslutsdagen ägde Quartiers inga aktier i företag som klassificeras som gemensamt ägda företag.

#### 4. FÖRÄNDRINGAR I REGELVERK

Nya och ändrade standarder som trätt i kraft 2020 har inte haft någon väsentlig effekt på Quartiers resultat eller finansiella ställning. Inga kommande ändringar som har publicerats av IASB har applicerats i förtid eller förväntas ha någon väsentlig påverkan på koncernen. .

#### 5. OMRÄKNING AV UTLÄNDSK VALUTA

De olika enheterna i koncernen har den lokala valutan som funktionell valuta då den lokala valutan har definierats som den valuta som används i den primära ekonomiska miljö där respektive enhet huvudsakligen är

verksam. I koncernredovisningen används svenska kronor (SEK), som är moderföretagets funktionella valuta och koncernens rapportvaluta.

Koncernens utlandsverksamhet omräknas till koncernens funktionella valuta SEK genom att balansräkningar omräknas till balansdagens valutakurs förutom eget kapital som omräknas till historisk anskaffningskurs. Resultaträkningen omräknas månadsvis till genomsnittskursen för månaden. De omräkningsdifferenser som uppkommer redovisas i övrigt totalresultat. Ackumulerade omräkningsdifferenser ingår i koncernens eget kapital under "Reserver omräkningsdifferenser".

Transaktioner i utländsk valuta omräknas med valutakursen vid transaktionstidpunkten.

## **6. BETYDELSEFULLA BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR**

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsperiod behandlas nedan.

### **Klassificering av fastigheter**

I samband med förvärv av en fastighet görs en bedömning huruvida fastigheten ska behållas, säljas eller utvecklas för egen verksamhet. Analysen tar bl a hänsyn till marknads utveckling, bolagets organisatoriska resurser och koncernens kassaflöde. Bedömningen får konsekvenser på koncernens resultat och finansiella ställning då de olika typerna hanteras olika redovisningsmässigt.

Förvaltningsfastigheter utgör de fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde. Per balansdagen uppfyllde inga fastigheter kriterierna för att klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Fastigheter som förvärvas i syfte att bedriva egen verksamhet, främst hotellrörelse, klassificeras som rörelsefastigheter och redovisas till anskaffningsvärde.

Fastigheter som förvärvas i syfte att efter färdigställande säljas, projektfastigheter, redovisas som varulager till anskaffningsvärde eller nettoförsäljningsvärde om detta är lägre.

### **Resultat från försäljning av fastigheter**

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte kontrollen övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Vid bedömning av intäktsredovis-

ningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen.

### *Bedömning av värdet på fastigheter*

Bolaget gör löpande en bedömning av bokfört värde på fastigheter. Årligen i december görs en extern värdering av samtliga fastigheter som ligger till grund för bedömningen av värdet vid upprättande av årsbokslut.

Värderingen per 2020-12-31 har utförts av Savills Aguirre Newman som i första hand använt sig av ortsprismetoden för att fastställa marknadsvärdet. Metoden innebär att bedömningen görs med ledning av betalda priser för likartade fastigheter på en fri och öppen marknad.

Det totala värdet på fastighetsbeståndet per 2020-12-31 enligt den externa värderingen uppgick till 751 162 TSEK vilket ska jämföras med det bokförda värdet på 593 911 TSEK. Värderingen innebär en nedgång med 4,1% i lokal valuta justerat för sålda fastigheter jämfört med värderingen 2019-12-31. Delar av fastighetsbeståndet är redovisat till marknadsvärden per 2018-12-31 när omklassificering av fastigheterna från förvaltningsfastigheter till rörelsefastigheter skedde. Under 2021 har vid tidpunkten för avgivandet av denna årsredovisning försäljning avslutats av två lägenheter till en underliggande värdering i linje med värderingen per 2020-12-31.

Nedskrivning har skett av en projektfastighet Los Flamingos med 3 000 tkr på grund av en omvärdering av projektkalkylen.

### **Kreditrisk i fordringar**

Koncernen har fordringar på hyresgäster och på köpare av fastigheter.

Fordran som uppstår genom fakturering efter det att avtal om försäljning av fastighet ingåtts redovisas i balansräkningen till nominellt värde och som förutbetalda intäkt (avtalsskuld) fram till dess att kontrollen övergår till köparen. Någon annan bedömning görs inte. Per 2020-12-31 förelåg ingen avtalsskuld.



## NOT 2. SEGMENTREDOVISNING

### REDOVISNINGSPRINCIP

Koncernens verksamhet delas upp i rörelsesegment baserat på hur företagets högste verkställande beslutsfattare följer upp. Samtliga intäkter och anläggningstillgångar är hänförliga till Spanien. Ingen kund representerar mer än 10% av intäkterna.

	Fastighets- förvaltning	Fastighets- utveckling	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Totalt	Fastighets- förvaltning	Fastighets- utveckling	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Totalt
	2020-01-01 till 2020-12-31				2019-01-01 till 2019-12-31			
Försäljning fastigheter	23 157	0	0	23 157	3 187	64 945	0	68 132
Operatörsintäkter	32 643	0	0	32 643	25 245	0	0	25 245
Summa intäkter	55 800	0	0	55 800	0	0	0	0
Kostnad sålda fastigheter	-23 737	0	0	-23 737	-3 474	-52 230	0	-55 704
Av- och nedskrivningar	-15 692	-3 000	0	-18 692	-11 625	0	0	-11 625
Driftskostnader	-42 244	-8 793	0	-51 037	-39 280	-5 348	0	-44 628
Summa rörelsens kostnader	-81 673	-11 793	0	-93 466	-54 379	-57 578	0	-111 957
Bruttoresultat	-25 873	-11 793	0	-37 666	-25 947	7 367	0	-18 580
Övriga intäkter och kostnader	0	0	-11 001	-11 001	0	0	-10 546	-10 546
Rörelseresultat	-25 873	-11 793	-11 001	-48 667	0	0	0	-29 126
<b>TILLGÅNGAR</b>								
Fastigheter	487 042	106 869	0	593 911	532 617	111 938	0	644 555

## NOT 3. AVYTTRING AV FASTIGHETER

### REDOVISNINGSPRINCIP

Intäkt från avyttring av fastigheter redovisas i enlighet med IFRS 15. Intäkten redovisas normalt på tillträdesdagen om inte kontrollen övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Avseende försäljningar genomförda under 2020 så överensstämmer tidpunkten för kontrollens övergång till köparen med att slutbesiktning skett och köparen erhållit tillträde till fastigheten. Fordran som uppstår genom fakturering efter det att avtal om förvärv av fastighet ingåtts redovisas i balansräkningen till nominellt värde och som förutbetalda intäkt fram till dess att kontrollen övergår till köparen. Någon annan bedömning görs inte.

Lägenheter som ingår i uthyrningsverksamheten och som lagts ut till försäljning omklassificeras från anläggningstillgång till projektfastighet. Försäljningsintäkten redovisas brutto.

### KREDITRISK

Intäkten redovisas endast när full betalning har erlagts, vilket sker innan köparens tillträde av fastigheten, varför ingen kreditrisk i intäkten föreligger.

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Försäljning lägenheter 22by Quartiers	0	64 945
Försäljning lägenheter i lägenhetshotellet i Behahavis	23 157	3 187
<b>Summa</b>	<b>23 157</b>	<b>68 132</b>

Totalt har bolaget under 2020 slutfört 6 försäljningar.

---

## NOT 4. INTÄKTER OPERATÖRSVERKSAMHET

### REDOVISNINGSPRINCIP

Intäkter från operatörsverksamheten avser drift av hotell, restaurang samt conciergeservice. Intäkterna kommer i huvudsak från logi, mat och dryck samt konferensverksamhet. Intäkter från operatörsverksamheten redovisas i den period då tjänsterna utförs. Erhållna förskott redovisas som upplupna intäkter. Intäkter redovisas exklusive mervärdesskatt och rabatter, samt efter eliminering av koncernintern försäljning. Hyresintäkter och väsentliga hyresrabatter periodiseras löpande under året.

### KREDITRISK

Cirka 80 % av intäkterna betalas i förskott till en bokningsagentur alternativt i direkt anslutning till att tjänsten tagits i anspråk. Återstående cirka 20 % avser fordringar på långtidshyresgäster som faktureras månadsvis.

### LEASINGINTÄKTER

Per 2020-12-31 hade Bolaget 16 (13) lägenheter som hyrs ut på långtid med återstående löptider på 1-3 år. Intäkter från befintliga hyresavtal för uppgår till 2021 2 126 tkr, 2022 2 248 tkr och 2023 2 248 tkr. Betalning sker månadsvis. Alla andra hyresintäkter avser uthyrning inom ramen för hotellverksamhet.

---

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Hacienda Apartment Hotel</b>		
Hyresintäkter långtidsuthyrning	1 866	3 485
Hyresintäkter korttidsuthyrning	6 997	14 090
Övriga intäkter	288	1 315
<b>Summa intäkter Hacienda Apartment Hotel</b>	<b>9 151</b>	<b>18 890</b>
<b>Boho Club</b>		
Restaurang	12 727	6 020
Hotell	10 713	335
Övriga intäkter	49	0
<b>Summa intäkter Boho Club</b>	<b>23 489</b>	<b>6 355</b>
Övriga intäkter	3	0
<b>Summa totalt</b>	<b>32 643</b>	<b>25 245</b>

---

## NOT 5. KOSTNAD SÅLDA FASTIGHETER

### REDOVISNINGSPRINCIP

Quartiers kostnad för sålda fastigheter utgörs av kostnader som uppkommer i samband med försäljning av en fastighet och utgörs av produktions- och säljkostnader. Kostnaderna redovisas i samma period som intäkten från de sålda fastigheterna. I kostnad sålda fastigheter ingår även tidigare redovisad orealiserad värdestegring i enlighet med IAS 40 Förvaltningsfastigheter.

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>22 by Quartiers</b>		
Produktionskostnad inklusive kapitalkostnad och initialt förvärv av projektet	0	38 663
Tidigare redovisad men orealiserad värdestegring	0	7 348
Säljkostnad	0	6 219
<b>Total kostnad för sålda lägenheter</b>	<b>0</b>	<b>52 230</b>
<b>Hacienda Cifuentes</b>		
Anskaffningskostnad	9 860	1 969
Tidigare redovisad men orealiserad värdestegring	11 603	1 250
Säljkostnad	2 274	255
<b>Redovisad produktionskostnad</b>	<b>23 737</b>	<b>3 474</b>
<b>Totalt</b>		
Anskaffningskostnad	9 860	40 632
Tidigare redovisad men orealiserad värdestegring	11 603	8 598
Säljkostnad	2 274	6 474
<b>Redovisad produktionskostnad</b>	<b>23 737</b>	<b>55 704</b>

## NOT 6. DRIFTSKOSTNADER OCH CENTRAL ADMINISTRATION

### REDOVISNINGSPRINCIP

#### Driftskostnader

Quartiers driftskostnader utgörs av kostnader som uppkommer i samband med drift och uthyrning av fastigheter. Större återkommande kostnadsposter utgörs av avgifter till spanska ägarföreningar (motsvarande samfällighetsförening), reparation och underhållskostnader, el och belysning samt konsult och personalkostnader. Se not 11 avseende redovisningsprinciper för avskrivningar.

#### Central administration

Quartiers kostnader för central administration utgörs av koncernens administrationskostnader såsom personalkostnader, resekostnader, konsultkostnader, marknadsföringskostnader och kostnader för ekonomi och annan administration. Kostnaderna redovisas i den period de avser.

<b>DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
Konsult- och personalkostnader	22 169	22 363
Varuförbrukning	8 048	3 540
Av- och nedskrivningar	18 692	11 625
Reparation och underhåll	1 716	6 714
Föreningsavgifter (Lägenhetshotellet i Benahavis)	4 496	4 870
El och belysning	3 138	2 383
Övriga driftskostnader	8 470	5 028
<b>Summa</b>	<b>66 729</b>	<b>56 253</b>

<b>CENTRAL ADMINISTRATION</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
Lönekostnader	5 324	3 290
Konsultkostnader	2 785	3 701
Bank. och finansieringskostnader	88	3 913
Reklam & PR	23	3 006
Övriga	3 995	2 789
<b>Summa</b>	<b>12 215</b>	<b>16 699</b>

### REVISIONSKOSTNADER

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>PwC</b>		
Revisionsuppdrag	855	976
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	8	85
<b>Summa</b>	<b>863</b>	<b>1 061</b>

## NOT 7. ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA

### REDOVISNINGSPRINCIP

#### Ersättning till anställda

Ersättningar till anställda redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättning. Ersättningar innefattar fast lön, semesterlön, rörlig lön och i förekommande fall förmåner.

#### Pensionsförpliktelser

Under 2020 har inga avgifter för avgiftsbestämda pensionsplaner erlagts. Koncernen har inga andra betalningsförpliktelser.

#### Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägning utgår när en anställd sagts upp av koncernen före normal pensionstidpunkt eller då en anställd accepterar frivillig avgång i utbyte mot sådana ersättningar.

Medelantalet anställda	2020-01-01	Andel, %	2019-01-01	Andel, %
	2020-12-31		2019-12-31	
Män	46	57	28	56
Kvinnor	35	43	22	44
<b>Totalt</b>	<b>81</b>	<b>100</b>	<b>50</b>	<b>100</b>

Samtliga anställda 2019 och 2020 har varit lokaliserade i Spanien.

Könsfördelning i företagsledningen	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
<b>Andel kvinnor i procent</b>		
Styrelsen	0%	0%
Övriga ledande befattningshavare	20%	20%

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsens ordförande	290	160
Styrelseledamöter	450	207
<b>Totalt styrelsearvode</b>	<b>740</b>	<b>367</b>
Verkställande direktör	1 692	1 136
Andra ledande befattningshavare	2 306	3 209
Övriga anställda	16 810	16 608
<b>Totalt löner och andra ersättningar</b>	<b>20 808</b>	<b>20 953</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader	0	180
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	7 107	4 887
<b>Totalt sociala kostnader</b>	<b>7 107</b>	<b>5 067</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>27 915</b>	<b>26 020</b>

## ERSÄTTNINGAR TILL VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN OCH STYRELSEN

Till verkställande direktören i bolaget har utgått ersättningar om totalt motsvarande 1 692 TSEK (1 136). Ersättningen utgörs av en fast lön om 11 000 (8 000) Euro per månad samt bostadsförmån. Därutöver utgår sedan 1 januari 2020 kompensation för pension istället för pensionsförsäkring med 1 000 EUR per månad.

I enlighet med årsstämmans beslut uppbär styrelsen för tiden juni 2020 till ordinarie årsstämma 2021 arvode om 740 TSEK (320), varav 290 TSEK (160) till styrelsens ordförande Jörgen Cederholm, 150 TSEK (80) till övriga ledamöter.

## PENSIONER OCH AVGÅNGSVEDERLAG

Från 1 januari 2020 har tidigare pensionsförmån ersatts med ett lönetillägg om 1 000 EUR per månad. Vid uppsägning av anställningsavtalet gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader.

## AKTIERELATERADE ERSÄTTNINGAR

Det finns inga utestående optionsprogram eller andra aktierelaterade ersättningar.

## NOT 8. RESULTAT FRÅN OCH ANDELAR I JOINT VENTURES/INTRESSEFÖRETAG

### REDOVISNINGSPRINCIP

Ett bolag redovisas som intresseföretag då Quartiers innehar mellan 20 % och 50% av rösterna eller på annat sätt har betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. I koncernredovisningen redovisas innehaven i enlighet med kapitalandelsmetoden. Andelar redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde justerat för förändringar i koncernens andel av företagets resultat.

### Resultat från andelar i joint ventures/intresseföretag

Redovisat resultat uppgår till -284 TSEK (2 677), varav resultat från avyttring av andelar 0 TSEK (2 226).

### Förändringar av andelar i joint ventures/intresseföretag

Under 2020 har verksamheten i bolagets enda Joint Venture successivt avvecklats och vid utgången av räkenskapsåret var den operativa verksamheten helt avvecklad.

	2020-12-31	2019-12-31
Resultatandel	-284	451
Omklassificering	0	2 226
<b>Redovisat resultat</b>	<b>284</b>	<b>2 677</b>

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående balans	478	7 295
Kapitaltillskott	0	531
Andel av bolagens resultat	-284	451
Omklassificering	0	-7 780
Nedskrivning	-194	0
Valutakursjustering	0	-19
<b>Utgående balans</b>	<b>0</b>	<b>478</b>

	Land	Kapitalandel, %	Redovisat värde
Quartiers Estate SL	Spanien	50%	0

## NOT 9. ÖVRIGA INTÄKTER OCH KOSTNADER

### REDOVISNINGSPRINCIP

Som övriga intäkter och kostnader redovisas intäkter och kostnader som inte ingår i bolagets normala verksamhet.

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Nedskrivning av rörelsefordringar	-6 150	0
Övriga intäkter	14 158	0
Avsättning tvist	-6 510	0
	<b>1 498</b>	<b>0</b>

Nedskrivning av rörelsefordringar avser nedskrivning av förskott avseende byggnation. Nedskrivningen har föranletts av att samarbetet med byggbolaget avslutats i förtid.

Övriga intäkter avser upplösning av skuld köpeskillning avseende förvärv av fastigheten benämnd CFS. Köpeskillingen erläggande var villkorad av att en ny detaljplan skulle antas inom en viss tidsrymd. Detta villkor har inte uppfyllts. Säljaren har dock valt att göra en annan tolkning av avtalet varför en avsättning gjorts för eventuell tvist om 6 510 TSEK.

## NOT 10. FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

### REDOVISNINGSPRINCIP

Med finansiella intäkter och kostnader avses ränteintäkter på bankmedel, fordringar, finansiella placeringar, positiva valutakursdifferenser på finansiella poster samt vinst vid avyttring av finansiella placeringar. Intäkterna redovisas i den period de avser.

Finansiella kostnader omfattar räntekostnader på lån, valutakursdifferenser på finansiella poster, finansieringskostnader samt förlust och nedskrivningar av finansiella placeringar. Kostnaderna redovisas i den period de avser.

FINANSIELLA INTÄKTER	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Valutakursdifferenser	0	309
Ränteintäkter	159	423
<b>Total</b>	<b>159</b>	<b>732</b>

FINANSIELLA KOSTNADER	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader	20 108	13 872
Övriga finansieringskostnader	1 352	0
Valutakursdifferenser	523	0
<b>Totalt</b>	<b>21 982</b>	<b>13 872</b>

## NOT 11. INKOMSTSKATT / SKATT PÅ PERIODENS RESULTAT

### REDOVISNINGSPRINCIP

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderföretag och dess dotterföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter.

Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och deras redovisade värden i koncernredovisningen. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka underskotten kan utnyttjas.

Koncernen	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Skatt på periodens resultat		
Uppskjuten inkomstskatt avseende temporära skillnader	2 886	2 146
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>2 886</b>	<b>2 146</b>

### Avstämning av effektiv skatt

Redovisat resultat före skatt	-70 490	-39 589
Skatt enligt gällande skattesats 21,4% (21,4)	15 085	8 472
Ej avdragsgilla kostnader	-82	-68
Skattemässiga underskott för vilken ingen uppskjuten skattefordran redovisas	-12 013	-6 181
Effekt av utländsk skattesats, 25 % (25 %)	-104	-77
Redovisad effektiv skatt 4,5% (5,4) %	2 886	2 146

### Uppskjuten skatt på temporära skillnader

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran		Uppskjuten skatteskuld		Netto	
	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övervärden fastigheter	0	0	-41 002	-45 443	-41 002	-45 443
	0	0	-41 002	-45 443	-41 002	-45 443

Förändring av uppskjuten skatt	Redovisas i resultaträkning	Belopp vid periodens utgång
Avdragsgilla temporära skillnader	2 886	-41 002

Övervärden i fastigheter avser fastigheter i Spanien som fram till 2018 redovisades som förvaltningsfastigheter i enlighet med IAS 40 men som nu ingår i Rörelsefastigheter och Projektfastigheter. Rådande skattesats uppgår till 25 % (25). I koncernen har därför 25 % i inkomstskatt använts. Det finns underskottsavdrag på TSEK 155 456 (92 940) i koncernen, varav TSEK 26 308 (20 486) är hänförligt till moderbolaget. Underskotten kan kvittas mot framtida intäkter utan tidsmässig begränsning. Ingen uppskjuten skattefordran på underskottsavdrag redovisas då det är osäkert när skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga mot vilken en skattefordran kan utnyttjas.



## NOT 12. RÖRELSEFASTIGHETER

### REDOVISNINGSPRINCIP

Den del av koncernens fastighetsinnehav som benämns rörelsefastigheter avser fastigheter där Quartiers även verkar som operatör. Rörelsefastigheter redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Nedskrivningsbehov prövas genom jämförelse av bokfört värde mot extern marknadsvärdering per bokslutsdagen. Marknadsvärderingen sker enligt ortsprismetoden.

Rörelsefastigheterna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperioder varierar. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

### BOHO CLUB

Under hösten 2019 öppnades successivt första etappen av Boho Club konceptet med restaurang och hotell. Sedan 1 september 2019 så görs avskrivning på den del av hotellfastigheten som är färdigställd.

### LÄGENHETSHOTELL BENAHAIVIS

Quartiers bedriver sedan 2016 kort- och långtidsuthyrning i bolagets lägenhetskomples i Benahavis. Under 2020 har sex lägenheter sålts och innehavet uppgick per bokslutsdagen till 93 lägenheter.

Per 2020-12-31 omklassificerades 13 lägenheter som är utlagda till försäljning till projektfastigheter.

### AVSKRIVNINGAR

Rörelsefastigheternas anskaffningsvärde fördelas på komponenter och skrivs av på mellan 20 och 100 år. Avskrivningarna redovisas som fastighetskostnader.

Komponent	Antal år	Komponent	Antal år
Inre ytskikt	20	Stomme	100
Installationer	25	Tak	50
Markanläggningar	33	Fasad	50

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ingående redovisat värde	532 617	455 369
Avyttringar	-21 594	-3 219
Investeringar	8 683	81 301
Avskrivningar	-11 447	-9 595
Valutakursdifferenser	-21 217	4 513
Omklassificering	-40 318	4 248
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>446 724</b>	<b>532 617</b>
<b>Uppgifter om rörelsefastigheter</b>		
Anskaffningsvärde	311 037	363 618
Ackumulerad avskrivningar	-20 488	-9 595
Ej realiserade värdejusteringar	156 175	168 999

Omklassificering 2020 avser omklassificering till projektfastigheter på grund av ändrat syfte med innehavet. Anskaffningsvärde avser inititalt förvärv och investeringar. Ej realiserade värdejusteringar avser fastigheter i Spanien som fram till 2018 redovisades som förvaltningsfastigheter i enligheten med IAS 40 men som nu ingår i Rörelsefastigheter och Projektfastigheter.

## NOT 13. NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

### REDOVISNINGSPRINCIP

Såsom nyttjanderättstillgångar redovisas tillgångar hänförliga till leasingavtal. Bolaget har utöver leasingavtal omfattande maskiner och inventarier inga nyttjanderätter för hyrda lokaler eller övriga nyttjanderätter. Bolaget har inga leasingkontrakt som är kortare än ett år eller understiger 5 tusd. Nyttjanderättstillgången redovisas initialt till nuvärdet av framtida betalningar diskonterade med den marginella låneräntan. Tillgången skrivs därefter av linjärt över tillgångens förväntade ekonomiska livslängd.

Det redovisade värdet per balansdagen uppgick till 4 414 TSEK (6 256). Det redovisade värdet fördelar sig på bilar med 666 TSEK och möbler och inredning med 3 748 TSEK.

### Resultatpåverkande poster hänförliga till leasing

	2020	2019
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	1 586	1 778
Ränta på leasingskulder	288	258
<b>Leasingkostnader</b>	<b>1 874</b>	<b>2 036</b>

Under 2020 har kassaflödet påverkats med 1 612 TSEK avseende leasing. Framtida kassaflöden och åldersanalys hänförligt till leasing framgår av not 29, leasingskuld.

## NOT 14. INVENTARIER, VERKTYG OCH MASKINER

### REDOVISNINGSPRINCIP

Alla materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Avskrivningar för att fördela deras anskaffningsvärde ner till det beräknade restvärdet över den beräknade nyttjandeperioden, görs linjärt över 5 år.

Tillgångarnas återvinningsvärde och nyttjandeperioder prövas varje balansdag och justeras vid behov. En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Vinster och förluster vid avyttring fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkten och det redovisade värdet, med avdrag för försäljningskostnader, och redovisas i övriga rörelseintäkter- och kostnader i resultaträkningen.

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	13 200	4 472
Nyanskaffningar	3 904	13 171
Omklassificering	0	-4 247
Valutakursdifferenser	-675	-196
<b>Summa</b>	<b>16 429</b>	<b>13 200</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-2 608	-2 505
Årets avskrivningar	-2 658	-91
Valutakursdifferenser	0	-12
<b>Summa</b>	<b>-5 266</b>	<b>-2 608</b>
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>11 163</b>	<b>10 592</b>

## NOT 15. ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

### REDOVISNINGSPRINCIP

Andra långfristiga värdepappersinnehav avser marknadsnoterade aktier och redovisas till verkligt värde.

Posten andra långfristiga värdepappersinnehav består i sin helhet av marknadsnoterade aktier. Under året har kvarvarande ersättningsobligationer i Banco Popular avyttrats.

## NOT 16. ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

### REDOVISNINGSPRINCIP

Andra långfristiga fordringar redovisas enligt de principer som beskrivs i not 29 avseende finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Bolaget har inga långfristiga fordringar per 2020-12-31. Föregående år bestod posten av hyresdeposition.

## NOT 17. PROJEKTFASTIGHETER

### REDOVISNINGSPRINCIP

Den del av koncernens fastighetsinnehav som benämns projektfastigheter redovisas som varulager då avsikten är att sälja fastigheterna efter färdigställande. Projektfastigheter värderas löpande till anskaffningsvärde eller till nettoförsäljningsvärde om detta är lägre.

I anskaffningsvärdet för projektfastigheter ingår utgifter för markanskaffning och projektering/fastighetsutveckling samt utgifter för ny- till och/eller ombyggnation. Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningsvärdet i den löpande verksamheten efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och för att åstadkomma en försäljning.

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Ingående redovisat värde</b>	<b>111 938</b>	<b>153 150</b>
Anskaffningsvärde under året förvärvade fastigheter	0	0
Investeringar i fastigheterna	5 748	6 953
Avyttringar	0	-49 139
Omvärdering tilläggsköpeskillning	-5 394	0
Valutakursdifferenser	-5 590	974
Omklassificeringar	40 318	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>147 187</b>	<b>111 938</b>

## NOT 18. VARULAGER

Posten varulager består i sin helhet av råmaterial, främst för restaurangverksamhet.

### REDOVISNINGSPRINCIP

Varulagret redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet fastställs med användning av först-in-först-ut-metoden (FIFU). redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för inkuransavdrag.

## NOT 19. FORDRINGAR PÅ JOINT VENTURES / INTRESSEFÖRETAG

Fordringar på Joint Ventures / Intresseföretag avser i sin helhet fordringar på Quartiers Estate Espana SL.

### REDOVISNINGSPRINCIP

Fordringar på Joint ventures/Intresseföretag redovisas enligt de principer som beskrivs i not 29 avseende finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

## NOT 20. KUNDFORDRINGAR

### REDOVISNINGSPRINCIP

Kundfordringar redovisas enligt de principer som beskrivs i not 28 avseende finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

KUNDFORDRINGAR	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Fordringar sålda fastigheter	1 046	0
Haciendan	242	1 185
Boho Club	148	436
Övriga	0	24
<b>Summa</b>	<b>1 436</b>	<b>1 645</b>

ÅLDERSANALYS	2020-12-31	2019-12-31
Ej förfallna	1 436	587
Fordringar förfallna 1-30 dagar	0	323
Fordringar förfallna 31-60 dagar	0	215
Fordringar förfallna mer än 60 dagar	0	520
<b>Summa</b>	<b>1 436</b>	<b>1 645</b>

Per 2020-12-31 står ingen kund för mer än 10% av kundfordringarna. Ingen förlustreserv redovisas 2020 eller 2019.

## NOT 21. ÖVRIGA FORDRINGAR

### REDOVISNINGSPRINCIP

Övriga fordringar redovisas enligt de principer som beskrivs i not 29 avseende finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

	2020-12-31	2019-12-31
Fordran Otero Builders	8 512	0
Mervärdesskatterelaterade fordringar	2 164	2 271
Övriga poster	4 954	2 903
<b>Summa</b>	<b>15 630</b>	<b>5 174</b>

Fordran Otero Builders ingick 2019-12-31 i förutbetalda kostnader och upplupna intäkter som förskott till leverantörer. Per 2020-12-31 har nedskrivning av fordran skett med 6 150 TSEK i samband med avslut av kontrakt.

## NOT 22. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

### REDOVISNINGSPRINCIP

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter redovisas enligt de principer som beskrivs i not 29 avseende finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

	2020-12-31	2019-12-31
Förskott till leverantörer	0	15 119
Handpenning förvärv mark	862	1 748
Option förvärv fastighet	6 916	4 701
Övriga	1 790	844
<b>Summa</b>	<b>9 568</b>	<b>22 412</b>

Option förvärv fastighet avser en tomt i anslutning till bolagets fastighet CFS på Golden Mile i Marbella. För den icke tvingande köptionen har bolaget per den 31 december 2020 erlagt 688 TEUR. Optionen kan efter omförhandling utnyttjas för förvärv i januari 2022 eller januari 2023. Total köpeskilling uppgår till 2 160 TEUR.

## NOT 23. LIKVIDA MEDEL

### REDOVISNINGSPRINCIP

Likvida medel är finansiellt instrument och innefattar, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, banktillgodohavanden med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten.

Bolagets likvida medel utgörs främst av banktillgodohavanden i Euro.

## NOT 24. EGET KAPITAL

### REDOVISNINGSPRINCIP

Stamaktier och preferensaktier klassificeras som eget kapital. Aktiekapital motsvarar moderbolagets aktiekapital och utgörs av emitterade stam- och preferensaktier. Övrigt tillskjutet kapital består av från aktieägarna tillskjutet kapital utöver aktiekapitalet. Reserver omräkningsdifferenser utgörs av sådana omräkningsdifferenser som redovisas i övrigt totalresultat. Balanserad vinst inkl. periodens resultat utgörs av ackumulerade resultat från koncernens verksamhet med avdrag för utdelning till aktieägare.

Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier redovisas, brutto innan skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden. Transaktionskostnader redovisas som en avdragspost under eget kapitalkategorin "Övrigt tillskjutet kapital". Utdelning på preferensaktier redovisas som skuld i koncernens finansiella rapporter i den period när utdelningen har beslutats av bolagsstämman.

Specifikation över förändringar i eget kapital återfinns i rapporten Förändringar i eget kapital, vilken följer närmast efter balansräkningen.

### ANTAL AKTIER OCH TECKNINGSOPTIONER

Aktiekapitalet i moderföretaget, Quartiers Properties AB (publ), uppgår till 1 463 tkr (1 393) och fördelar sig på 58 524 388 aktier. Av aktierna är 51 754 520 aktier stamaktier och 6 769 868 preferensaktier. Bolagets stam- och preferensaktie är föremål för handel på Nasdaq First North. Aktierna har ett kvotvärde på 0,025 kr per aktie. Stamaktier medför tio röster och preferensaktier medför en röst vardera. Alla per balansdagen registrerade aktier är fullt betalda.

---

Preferensaktierna har företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning motsvarande totalt 96 öre, med kvartalsvis utbetalning. Bolaget har efter beslut av bolagsstämman rätt att lösa in preferensaktierna till ett lösenbelopp om 12 kr per aktie. Alla aktier har samma rätt till bolagets kvarvarande nettotillgångar, förutom att preferensaktier medför rätt att ur bolagets kvarvarande tillgångar erhålla 12 kronor per aktie samt eventuellt inestående belopp innan utskiftning sker till ägarna av stamaktierna. Bolaget är förhindrat att lämna utdelning som en del av lånevillkoren för Bolagets investeringslån. För preferensaktierna innebär det att utdelningen ackumuleras och räknas upp med ränta om 12 %. Per balansdagen uppgick det inestående beloppet inklusive ränta till 7 653 (0) TSEK.

I januari slutfördes en emission av 2 786 875 preferensaktier. I juli beslutades om ett utbyteserbjudande innebärande att preferensaktieägare fick möjlighet att byta en preferensaktie mot en stamaktie samt två teckningsoptioner. I september avslutades utbyteserbjudandet med en acceptgrad om 32,7% innebärande att 3 291 624 preferensaktier makulerades och att motsvarande antal stamaktier samt 6 583 248 teckningsoptioner emitterades.

Per den 31 december fanns 3 291 624 teckningsoptioner i Serie 3, 2020/2021 och 3 291 624 teckningsoptioner i Serie 4, 2020/2022 utgivna. Varje teckningsoption i utbyteserbjudandet berättigar till teckning av en nyemitterad stamaktie i bolaget. Teckningsoptionerna kan utnyttjas för teckning av stamaktier under perioden från och med den 17 augusti 2021 till och med den 31 augusti 2021 (såvitt avser teckningsoptioner av serie 3) respektive från och med den 17 mars 2022 till och med den 31 mars 2022 (såvitt avser teckningsoptioner av serie 4). Teckningsoptionerna ger rätt att teckna nya stamaktier till det högre värdet av (i) 75 procent av den volymviktade genomsnittskursen enligt Nasdaq First Norths officiella kurslista för aktien under perioden om tio handelsdagar omedelbart före (och exklusive) den 13 augusti 2021 respektive den 15 mars 2022, och (ii) 3,50 kronor.

#### **INNEHAV UTAN BESTÄMMANDE INFLYTANDE**

Som innehav utan bestämmande inflytande redovisades per 2019-12-31 20% av nettotillgångarna i BohoClub SL. Under 2020 har utestående andelar förvärvats varför inget minoritetsintresse redovisas per balansdagen 2020-12-31.

#### **RESULTAT PER AKTIE**

Beräkningen av resultat per stamaktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare uppgående till -64 220 tkr (-32 778), efter att hänsyn har tagits till preferensaktiernas del av årets resultat på 669 tkr (6 983). Resultatet efter avdrag för preferensaktiernas del, -64 889 tkr (39 761), har dividerats med ett vägt genomsnittligt antal stamaktier under året uppgående till 49 560 104 (48 462 896) stycken. Resultat per aktie efter utspädning motsvarar resultat per aktie före utspädning då resultatet är negativt.

<b>Vägt genomsnitt antal utestående stamaktier</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående totalt antal aktier	48 462 896	48 462 896
Effekt av nyemitterade aktier	1 097 208	0
Genomsnittligt antal stamaktier	49 560 104	48 462 896
Effekt av utestående teckningsoptioner	2 194 416	0
<b>Genomsnittlig antal stamakter efter utspädning</b>	<b>51 754 520</b>	<b>48 462 896</b>

## NOT 25. RÄNTEBÄRANDE SKULDER

I det följande framgår information om företagets avtalsmässiga villkor avseende räntebärande skulder. För mer information om redovisningsprincip och företagets exponering för ränterisk och risk för valutakursförändringar hänvisas till not 29.

Quartiers räntebärande skulder består dels av fastighetslån i spanska kreditinstitut upptagna i samband med det ursprungliga förvävet av de fastigheter som förvärvades direkt från den spanska banken Banco Popular samt investeringslån.

Fastighetslånen är noterade i Euro och säkerställda genom fastighetsinteckningar. Den genomsnittliga räntesatsen per 2020-12-31 uppgick till 1,40%. Löptiden på lånen är i genomsnitt 14 år.

I juli 2020 ingick bolaget ett låneavtal med en fond kontrollerad av D. E. Shaw & Co, samt med Alantra Debt Solutions, S.L avseende upptagande av ett lån om totalt 17 miljoner EUR. Lånet löper under maximalt 48 månader. Under lånets första 24 månader uppgår räntan till 12,5 procent med tillägg för skatter och avgifter. Under lånets resterande löptid kan räntan komma att bli högre i den mån EURIBOR 3 månader överstiger 0,0 procent. Under Lånets första 24 månader har Quartiers Properties under vissa villkor rätt att undgå att betala del av räntan mot att denna istället kapitaliseras. Lånet är säkerställt bland annat genom pant i dotterbolagsaktier och vissa fastigheter. Enligt lånevillkoren får ingen utdelning ske på bolagets aktier (vare sig stamaktier eller preferensaktier) under lånets löptid. Syftet med lånet var att refinansiera befintliga skulder inom koncernen och säkerställa nödvändigt rörelsekapital.

Den genomsnittliga räntesatsen på investeringslånen uppgick per 2020-12-31 till 11,83%

Den genomsnittliga vägda upplåningskostnaden uppgick per 2020-12-31 till 8,05%.

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Långfristig</i>		
Fastighetslån	106 423	150 731
Leasingskuld	2 061	3 497
Räntebärande skuld köpeskilling	0	4 449
Investeringslån	180 482	95 216
Kapitaliserade lånekostnader	-5 407	0
<b>Summa</b>	<b>283 559</b>	<b>253 893</b>
<i>Kortfristig</i>		
Fastighetslån	10 959	17 779
Leasingskuld	2 315	2 433
Räntebärande skuld köpeskilling	0	4 449
Investeringslån	20 608	0
Kapitaliserade lånekostnader	-2 704	0
<b>Summa</b>	<b>31 177</b>	<b>24 661</b>
<b>Räntebärande skulder totalt</b>	<b>314 736</b>	<b>278 554</b>

	2020	2019
<b>Skulder vid årets början</b>	278 554	201 462
Upptagna lån	185 620	127 848
Kapitaliserad ränta	5 677	0
Kapitaliserade lånekostnader	-8 111	0
Amorteringar	-134 448	-50 960
Valutakursjusteringar	-12 256	204
<b>Skulder vid årets slut</b>	<b>314 736</b>	<b>278 554</b>

## NOT 26. ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

Som övriga långfristiga skulder redovisades föregående år utestående köpeskilling avseende förvärv av fastigheten CFS. Erläggandet av köpeskillingen var beroende av att en ny detaljplan antagits under första halvåret 2020. Då detta inte inträffat har skulden lösts upp och redovisats som övrig intäkt. Säljaren har dock gjort en annan tolkning av avtalet och kan komma att vidta rättsliga åtgärder. Bolaget har reserverat ett belopp om 6 510 TSEK för kostnader relaterade till sådan tvist. Reserveringen redovisas som kortfristig skuld. Se not 27 nedan.

## NOT 27. ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2020-12-31	2019-12-31
Reservering utestående köpeskillingar	6 510	5 394
Garanti	0	2 194
Skuld preferensaktieutdelning	0	3 492
Momsskuld	0	1 669
Övriga skatteskulder	0	776
Övrigt	2 650	3 252
<b>Summa</b>	<b>10 656</b>	<b>16 777</b>

Reservering för utestående köpeskillingar per 2019-12-31 avsåg tilläggsköpeskilling för aktier i Wecap AB. Denna har upplösts 2020 och minskat det bokförda värdet på fastigheten. Per 2020-12-31 avser reserveringen del av köpeskilling avseende förvärv av fastighet benämnd CFS. Se not 26 ovan.

## NOT 28. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna semesterlöner	146	146
Upplupna sociala avgifter	35	80
Övriga upplupna kostnader	799	968
<b>Summa</b>	<b>980</b>	<b>1 194</b>



## NOT 29. FINANSIELLA INSTRUMENT OCH FINANSIERING

### REDOVISNINGSPRINCIP

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen klassificeras i enlighet med IFRS 9 i tre olika kategorier: finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen; finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat samt finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Klassificeringen är beroende av för vilket syfte den finansiella tillgången eller skulden förvärvades. Ett finansiellt instrument värderas initialt till det verkliga värdet med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultaträkningen där transaktionskostnader inte ingår. Köp och försäljningar av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen vilken utgörs av den datum då bolaget förbinder sig att köpa eller sälja tillgången. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller företaget inte längre har kontroll över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläcks.

### Finansiella tillgångar

De kategorier som är tillämpliga för Quartiers avseende finansiella tillgångar är upplupet anskaffningsvärde och verkligt värde via resultaträkningen.

En finansiell tillgång värderas efter första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden om den innehas i syfte att erhålla avtalsenliga kassaflöden och den ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Quartiers finansiella tillgångar som ingår i denna kategori är kundfordringar, likvida medel samt övriga fordringar. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Kund- och lånefordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för osäkra fordringar. Se Nedskrivning nedan avseende bedömning av nedskrivningsbehov. Likvida medel samt övriga tillgångar med kort löptid redovisas till nominellt värde.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen utgörs av innehav för handelsändamål, det vill säga med huvudsyfte att säljas. Finansiella tillgångar i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. I denna kategori ingår mindre noterade innehav

vars värde beräknas genom att använda noterade marknadspriser. Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde per bokslutsdagen avser marknadsnoterade aktier till ett värde av 37 (12) tkr.

### Finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via resultaträkningen.

Quartiers skulder utgörs i huvudsak av skulder till kreditinstitut, andra låneskulder samt rörelseskulder såsom leverantörsskulder. Finansiella skulder klassificeras som kortfristiga om de förfaller inom ett år eller tidigare. Om inte tas de upp som långfristiga skulder. Lånekostnader relaterade till större upplåningar aktiveras och redovisas som avdrag från skulden och kostnadsförs linjärt över lånets löptid. Övriga lånekostnader redovisas i resultaträkningen i den period till vilken de hänförs sig. Upplupen ränta redovisas som kortfristig del av kortfristiga skulder från kreditinstitut, i det fall räntan förväntas regleras inom 12 månader från balansdagen.

Leverantörsskulder och andra korta rörelseskulder som utgör finansiella skulder redovisas med anledning av den korta löptiden till nominellt värde.

Det verkliga värdet på kort- och långfristig upplåning bedöms i det närmaste motsvara dess redovisade värden. Säkerhet är ställd i bolagets fastigheter.

Upplåningen klassificeras som nivå 2 i hierarkin för verkligt värde enligt IFRS 13. Fastighetslån löper med rörlig ränta samt villkoren för refinansiering anses inte ha förändrats nämnvärt sedan upptagandet av skulderna innebärande att redovisat värde anses överensstämja med verkligt värde. Därutöver har bolaget under 2020 upptagit ett finansieringslån med huvudsakligen fast ränta. Lånet har en löptid på 48 månader men kan lösas utan kostnad efter 24 månader, dvs i juli 2022. Lånet löper med en ränta på 12,5% varav en del av räntan kan kapitaliseras under 2020 och 2021. Det är bolagets avsikt att refinansiera lånet med ett fastighetslån under sommaren 2022. Bolaget betraktar lånet som ett bryggelån som aktualiserades när Covid-19 gjorde att annan finansiering inte var möjlig. På grund av att avsikten är att lösa lånet inom 18 månader så anses redovisat värde överensstämja med verkligt värde på grund av lånets löptid.

### Leasingskulder

För leasingavtal med en löptid längre än 12 månader samt leasingavtal med ett värde överstigande 5 TUSD redovisas en leasingskuld under räntebärande skulder. Leasingskulden utgörs av nuvärdet av framtida betal-

ningar diskonterade med den marginella låneräntan.

### **Nedskrivning**

Quartiers bedömer per varje balansdag om det finns objektiva grunder för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång. En reservering för värdeminskning av kundfordringar görs enligt bedömning av förväntade kreditförluster. Väsentliga finansiella svårigheter hos gäldenären, sannolikhet för att gäldenären kommer att gå i konkurs eller genomgå en finansiell rekonstruktion och uteblivna eller försenade betalningar (förfallna sedan mer än 30 dagar) betraktas som indikatorer på att ett nedskrivningsbehov av en kundfordran kan föreligga. Bedömningen görs individuellt då bolaget ännu inte har historisk data att bygga antagande om förlustreserv på.

Per balansdagen uppgick kundfordringar till 1 436 tkr varav 1 046 tkr avsåg en lägenhetsförsäljning. Ingen förlustreservering har skett per bokslutsdagen.

### **FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING**

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för ett antal olika finansiella risker. Quartiers utsätts framförallt för ränterisk, likviditets- och finansieringsrisk samt valuta-risk.

Ansvaret för koncernens finansiella transaktioner och finansiella risker ligger direkt under verkställande direktören. Den övergripande målsättningen för riskhanteringen är att tillhandahålla en kostnadseffektiv finansiering och säkerställa likviditet. Det främsta styrinstrumentet är löpande kassaflödesprognoser. Finansfrågor av strategisk betydelse behandlas i styrelsen.

#### **A) Ränterisk**

Med ränterisk avses risken att förändringar i det allmänna ränteläget påverkar koncernens nettoresultat negativt. Koncernens ränterisk uppstår främst genom långfristig upplåning med rörlig ränta. Upplåning som görs med rörlig ränta utsätter koncernen för ränterisk avseende kassaflöde. Större delen av upplåningen inom koncernen är i euro, EUR. Bolagets ränterisk följer EURIBOR.

Inflationsförväntningar styr räntan och påverkar därmed bolagets finansnetto. Räntekostnaden för skulder utgör en betydande kostnadspost för Quartiers. Det innebär att ränteförändringar på längre sikt i väsentlig utsträckning kan påverka Quartiers resultat och kassaflöde. Inflationen påverkar därtill Quartiers kostnader genom till exempel högre kostnader för drift- och underhåll. Dessutom påverkar en förändrad räntenivå i ekonomin marknadens avkastningskrav på fastigheter, vilket i sin tur påverkar marknadsvärdet på bolagets fastighetsbestånd.

Bolagets lån hos kreditinstitut med rörlig ränta uppgick per balansdagen till 117 381 TSEK (11 671 TEUR)] (173 432) (16 040 TEUR) och koncernens likvida medel till 16 959 (6 874) TSEK. En förändring av EURIBOR 12M med + 1 % från -0,502% till +0,498% skulle innebära en påverkan på räntenettet med + 585 TSEK.

I juli 2020 upptog Bolaget ett finansieringslån till fast ränta. Under lånets första 24 månader uppgår räntan till 12,5 procent med tillägg för skatter och avgifter. Under lånets resterande löptid kan räntan komma att bli högre i den mån EURIBOR 3 månader överstiger 0,0 procent. Se även not 25. En förändring av EURIBOR 12M med + 1 % från -0,546% till +0,498% skulle innebära en påverkan på räntenettet med + 801 TSEK.

#### **B) Likviditets- och finansieringsrisk**

Med likviditetsrisk avses risken för att koncernen saknar likvida medel för betalning av sina åtaganden avseende finansiella skulder. Målsättningen med företagets likviditetshantering är att minimera risken för att koncernen inte har tillräckliga likvida medel för att klara sina kommersiella åtaganden. Kassaflödesprognoser upprättas löpande till ledningen.

Enligt aktuella lånevillkor behöver Quartiers generera kassaflöde som täcker amorteringar, räntor och investeringar. För att generera erforderligt kassaflöde avvitrar Quartiers lågt belånade lägenheter i lägenhetshotellet i Benahavis.

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader. Enligt aktuella lånevillkor på det investeringslån bolaget upptog i juli 2020 är Quartiers förhindrat att finansiera sig genom ytterligare upplåning.

#### **C) Valutarisk**

Valutarisken i Quartiers hänför sig framförallt till resultat- och balansräkning i utländsk valuta vilka räknas om till svenska kronor. Eftersom hela den operativa verksamheten bedrivs i Spanien utgör EUR bolagets funktionella valuta. Vid omräkning från den funktionella valutan till rapporteringsvalutan svenska kronor uppstår omräkningsdifferenser.

Omräkningen av utländska nettotillgångar påverkade Quartiers egna kapital med -13 459 tkr (5 966).

Quartiers skyddar i dagsläget inte omräkningsexponeringar i utländsk valuta. Genom en ökad belåning i EUR sker en successiv minskning av omräkningsexponeringen.

## D) Kreditrisk

Med kreditrisk menas risken att en kund eller motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sitt åtagande och därigenom förorsakar koncernen en finansiell förlust.

Koncernens kreditriskexponering är totalt sett mycket liten. Hyresintäkter faktureras och betalas huvudsakligen i förskott och övriga rörelseintäkter betalas huvudsakligen kontant i samband med att tjänsten konsumeras.

Exponering mot enskilda kunder/hyresgäster är också begränsad. Totalt sett uppgår möjliga förväntade kreditförluster till oväsentliga belopp för koncernen. Se även redovisningsprinciper/nedskrivning ovan.

## KÄNSLIGHETSANALYS

Bolaget har huvuddelen av sina transaktioner samt tillgångar och skulder i Euro. Valutakursförändringar har därför en stor effekt på redovisade värden. Förändringar i räntekostnad påverkar i första hand resultat före skatt.

	Förändring %	Värdeeffekt fastigheter TSEK	Förändring upplåning TSEK	Effekt på eget kapital netto TSEK	Effekt på resultat före skatt TSEK
Valutakursförändring	+/-1,0%	+/- 5 926	+/-3 166	+/- 2 760	+/- 3 166
Räntekostnad vid nuvarande räntebindning	+/-1,0%				-584

## KAPITALSTRUKTUR

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta till andra intressenter. En väl strukturerad kapitalstruktur är viktig för att hålla bolagets kapitalkostnad på en så låg nivå som möjligt. Se även avsnittet likviditets- och finansieringsrisk ovan.

På samma sätt som andra företag i branschen gör, bedömer Quartiers Properties kapitalet på basis av skuldsättningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som nettoskuld dividerad med totalt kapital. Nettoskuld beräknas som total upplåning (omfattande posterna kortfristig upplåning och långfristig upplåning i koncernens balansräkning) med avdrag för likvida medel. Totalt kapital beräknas som eget kapital i koncernens balansräkning plus nettoskulden. Nuvarande skuldsättningsgraden ligger under intervallet för av styrelsen önskad skuldsättningsgrad. Styrelsen önskar att skuldsättningsgrad ska finnas inom intervallet 55 – 60 % för att nå avkastningskraven på eget kapital. Under 2020 har skuldsättningsgraden ökat från 45% till 51%. Nettoskulden har ökat med 26 097 TSEK. Under 2020 genomförde Bolaget en refinansiering av bolagets investeringslån.

Utdelning på bolaget preferensaktier har under perioden endast skett i anslutning till kvartal 1. I enlighet med lånevillkoren i det investeringslån som upptogs i juli 2020 är bolaget förhindrat att betala utdelning på preferensaktien. Totalt utbetald utdelning uppgår till 4 830 tkr och avser utdelning för kvartal 4 2019 och kvartal 1 2020. Se not 24 för villkor för de inlösbare preferensaktierna.

## LEASINGSKULD

Quartiers har utöver leasingavtal avseende materiella tillgångar inga leasingavtal som faller inom IFRS 16.

## SKULDSÄTTNINGSGRAD

	2020-12-31	2019-12-31
Räntebärande skulder	314 736	278 554
Avgår: Likvida medel	-16 959	-6 874
Nettoskuld	297 777	271 680
Eget kapital	281 761	334 712
Summa kapital	579 538	606 392
Skuldsättningsgrad	51%	45%

## FÖRFALLOANALYS

En förfalloanalys över upplåningen nedan analyserar koncernen och moderföretagets finansiella skulder uppdelade efter den tid som på balansdagen återstår fram till den avtalsenliga förfalldagen. De belopp som anges i tabellen är de avtalsenliga, ej diskonterade kassaflödena.

Koncernen den 31 december 2020	<1år	1-2 år	2-5 år	>5 år
Fastighetslån	10 971	11 027	34 937	60 447
Investeringslån	20 876	1 116	179 097	
Leasing	2 033	1 212	1 130	
<b>Totalt</b>	<b>33 881</b>	<b>13 355</b>	<b>215 164</b>	<b>60 447</b>

Redovisade finansiella skulder har minskats med kapitaliserade finansieringskostnader uppgående till TSEK 8 111. Kostnader-  
na avser set up fee, inskrivningskostnader och kostnader för juridisk rådgivning. Totalt aktiverat belopp uppgår till TSEK 9  
463. Upplösning sker över lånets löptid. Kostnadsfört belopp under 2020 uppgår till TSEK 1 352.

Investeringslånet har en återstående löptid på 3,5 år med en möjlighet att refinansiera lånet efter 24 månader.

## KLASSIFICERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Tkr	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<i>Tillgångar i balansräkningen</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav	37	12		
Övriga långfristiga fordringar			0	30
Kundfordringar			1 436	1 645
Övriga fordringar			15 630	5 174
Likvida medel			16 959	6 874
<b>Summa</b>	<b>37</b>	<b>12</b>	<b>34 025</b>	<b>13 723</b>
<i>Skulder i balansräkningen</i>				
Långfristiga räntebärande skulder			283 559	253 893
Kortfristiga räntebärande skulder			31 177	24 661
Övriga långfristiga skulder			0	14 103
Leverantörsskulder			4 601	9 306
Övriga skulder			10 656	16 777
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>329 993</b>	<b>318 740</b>

## NOT 30. STÄLLDA SÄKERHETER

### REDOVISNINGSPRINCIP

För koncernens förpliktelser ställs säkerheter i huvudsak i form av pantbrev i fastigheter. Därutöver har pantsättning skett av aktier i dotterbolag.

	2020-12-31	2019-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	319 547	252 599
<b>Summa</b>	<b>319 547</b>	<b>252 599</b>
<b>Ställda säkerheter för investeringslån</b>		
Pantsatta aktier i dotterbolag	140 375	40 946

Pantsatta aktier i dotterbolag avser investeringslån som tillhandahålls av Alantra och DESALKIV Portfolios L.L.C. Låntagare är Quartiers Properties AB. Säkerheten består av pantsatta aktier i dotterbolag. Därutöver har även fastigheter i dotterbolagen som inte utgör säkerhet för skulder till kreditinstitut pantsatts.

## NOT 31. EVENTUALFÖRBINDELSER

Quartiers hade per balansdagen inga eventualförbindelser.

## NOT 32. KASSAFLÖDESANALYS

### REDOVISNINGSPRINCIP

Kassaflödesanalysen visar periodens förändring av likvida medel och koncernens disponibla likviditet. Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden, vilket innebär att rörelseresultatet justeras för transaktioner som inte medför in- eller utbetalningar under perioden.

## NOT 33. TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Bolaget ingick i maj 2019 ett finansieringsavtal med Strandängen Bostäder i Bunkeflostrand AB. Quartiers ordförande Jörgen Cederholm är även ordförande i Strandängen Bostäder. Jörgens ägande i båda bolagen understiger 10%. Ordförande avstod sin rösträtt i frågan när styrelsen fattade beslut om finansieringen.

Lånebeloppet uppgår till 1 340 TEUR varav 700 TEUR ska användas för färdigställande av projekt Amapura. Lånet har en löptid om två år och löper med en årlig ränta om 7,46% per år. Om projekt Amapura resulterar i ett nettoförsäljningsvärde överstigande 1 540 TEUR utgår en vinstdelning om 50% av vinsten till Långgivaren. Det innebär exempelvis att den effektiva räntan vid ett förväntat nettoförsäljningsvärde om 1 800 TEUR uppgår till 12,3%.

## NOT 34. HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Den 27:e januari stängdes Boho Club för gäster på grund av utökade coronarestriktioner som tvingade all icke väsentlig verksamhet att stänga. Anläggningen öppnades igen först den 25:e mars när lättnader infördes. Nedstängningen och reserestriktioner har haft en negativ påverkan på verksamheten under första kvartalet vilket framgår av bolagets rapport för första kvartalet 2021.

# MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<b>Belopp i tusentals kronor (TSEK)</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
Nettoomsättning	2	10 944	2 587
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 944</b>	<b>2 587</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-15 058	-3 839
Personalkostnader	4	-1 023	-984
Avskrivningar	7	-1 104	-1 104
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-6 241</b>	<b>-3 340</b>
<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	15 356	2 770
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-11 512	-1 413
Nedskrivningar	5	-3 000	0
<b>Resultat från finansiella poster</b>		<b>844</b>	<b>1 357</b>
Resultat före skatt		-5 397	-1 983
Skatt på årets resultat	6	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-5 397</b>	<b>-1 983</b>

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

<b>Belopp i tusentals kronor (TSEK)</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
Årets resultat		-5 397	-1 983
<b>Summa totalresultat</b>		<b>-5 397</b>	<b>-1 983</b>

# MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tusentals kronor (TSEK)	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	7	49	1 153
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag	8	281 600	246 526
Andelar i Joint Ventures / Intresseföretag	9	0	0
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	10	171 226	25 714
Övriga långfristiga fordringar		862	200
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>453 737</b>	<b>273 593</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	11	154	3 784
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	4 116	6 378
Finansiella placeringar		37	12
Likvida medel		1 759	1 828
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 066</b>	<b>12 002</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>459 803</b>	<b>285 595</b>

# MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tusentals kronor (TSEK)	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL &amp; SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	14,15		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		1 463	1 393
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 463</b>	<b>1 393</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Övrigt tillskjutet kapital		316 646	291 673
Balanserat resultat		-36 367	-33 715
Årets resultat		-5 397	-1 983
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>274 882</b>	<b>255 975</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>276 345</b>	<b>257 368</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga avsättningar		0	5 394
Långfristiga skulder till koncernföretag		0	3 716
Räntebärande skulder	16	181 996	9 035
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>181 996</b>	<b>18 145</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder		0	4 449
Leverantörsskulder		309	1 013
Övriga kortfristiga skulder	17	173	3 461
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	980	1 159
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 428</b>	<b>10 082</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>459 803</b>	<b>285 595</b>



# MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tusentals kronor (TSEK)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående balans per 2019-01-01</b>	1 393	291 673	-26 731	266 335
<b>Totalresultat</b>				
Periodens resultat			-1 983	-1 983
<b>Summa totalresultat</b>			-1 983	-1 983
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning preferensaktier			-6 983	-6 983
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>			-6 983	-6 983
<b>Utgående balans per 2019-12-31</b>	1 393	291 673	-35 698	257 368
<b>Ingående balans per 2020-01-01</b>	1 393	291 673	-35 698	257 368
<b>Totalresultat</b>				
Periodens resultat			-5 397	-5 397
<b>Summa totalresultat</b>			-5 397	-5 397
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Nyemission	70	24 973		25 043
Utdelning preferensaktier			-669	-669
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>			-669	24 374
<b>Utgående balans per 2020-12-31</b>	1 463	316 646	-41 764	276 345

# MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

<b>Belopp i tusentals kronor (TSEK)</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-5 817	-3 340
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Återläggning av avskrivningar	1 104	1 104
Erhållen ränta	15 100	2 770
Erlagd ränta	-11 645	-1 414
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-1 258</b>	<b>-880</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	5 206	1 827
Ökning/minskning leverantörsskulder	-738	637
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	693	-3 659
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 903</b>	<b>-1 985</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i dotterbolag	-47 020	-5 338
Ökning/minskning av långfristiga fordringar på dotterbolag	-149 238	268
Ökning/minskning av övriga långfristiga fordringar	0	238
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-196 258</b>	<b>-4 832</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Nyemission	25 043	0
Upplåning	177 411	13 484
Amortering	-5 339	
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare	-4 829	-6 983
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>192 286</b>	<b>6 501</b>
Periodens kassaflöde	-69	-316
Likvida medel vid periodens början	1 828	2 144
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>1 759</b>	<b>1 828</b>

# MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER SAMT NOTER

## NOT 1 MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderföretaget tillämpar RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan.

### **Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper**

RFR 2 anger att en juridisk person ska tillämpa samma IFRS/IAS som tillämpas i koncernredovisningen så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

#### *Uppställningsformer*

Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform. Rapport över förändring av eget kapital följer också koncernens uppställningsform men följer de kolumner som anges i ÅRL bundet och fritt eget kapital. Det innebär skillnad i benämningar, jämfört med koncernredovisningen, främst avseende finansiella intäkter och kostnader och eget kapital.

#### Statligt stöd

Moderbolaget har inte erhållit något statligt stöd under 2020.

### **Andelar i dotterföretag**

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvävsrelaterade kostnader och eventuella tilläggsköpeskillingar.

När det finns en indikation på att andelar i dotterföretag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning.

#### *Finansiella instrument*

IAS 39 tillämpas ej i moderföretaget och finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

#### *Leasing*

Moderbolaget redovisar finansiella leasingavtal som operationella leasingavtal. Leasingavgifterna kostnadsförs linjärt över leasingperioden som rörelsekostnad. Variabla avgifter kostnadsförs i de perioder de uppkommer.

## NOT 2. NETTOOMSÄTTNING

### **REDOVISNINGSPRINCIP**

Moderbolagets nettoomsättning utgörs av förvaltnings- och projektledningstjänster gentemot koncernens spanska dotterföretag. Intäkterna redovisas i den period de avser.

## NOT 3. ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>PwC - Öhrlings Pricewaterhousecoopers AB</b>		
Revisionsuppdrag	501	447
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	8	85
<b>Summa</b>	<b>509</b>	<b>532</b>

## NOT 4. LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

Verkställande direktören är anställd i och erhåller lön från dotterbolaget Quartiers Properties Holding SL. Se not koncern för uppgifter om löner och andra ersättningar till verkställande direktören.

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Medelantalet anställda</b>		
Män	0	0
Kvinnor	0	0
<b>Totalt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsens ordförande	290	160
Styrelseledamöter	450	207
<b>Totalt styrelsearvode</b>	<b>740</b>	<b>367</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader till VD	35	139
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	8	148
<b>Totalt sociala kostnader</b>	<b>43</b>	<b>287</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>783</b>	<b>654</b>

## NOT 5. RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Intäkter</b>		
Ränteintäkter från fordringar hos koncernföretag	10 283	2 357
Övriga ränteintäkter	63	413
Valutakursdifferenser	4 985	0
Övriga finansiella intäkter	25	0
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>15 356</b>	<b>2 770</b>
<b>Kostnader</b>		
Räntekostnader upplåning	11 512	1 385
Nedskrivningar	3 000	0
Valutakursdifferenser	0	28
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>14 512</b>	<b>1 413</b>

Nedskrivningar avser aktier i Wecap AB och föranleddes av förändrad projektkalkyl för det fastighetsutvecklingsprojekt som bedrivs i det spanska dotterbolaget till Wecap AB.

## NOT 6. SKATT

	2020-12-31	2019-12-31
Avstämning av effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	-5 397	-1 983
Skatt enligt gällande skattesats 21,4%	1 145	424
Ej avdragsgilla kostnader	0	-7
Emissionskostnader som redovisas i eget kapital	98	0
<b>Skattemässiga underskott för vilken ingen uppskjuten skattefordran redovisas</b>	<b>-1 253</b>	<b>-417</b>
Redovisad effektiv skatt	0	0

Det finns underskottsavdrag på 26 308 tkr. Underskotten kan kvittas mot framtida intäkter utan tidsmässig begränsning. Ingen uppskjuten skattefordran på underskottsavdrag redovisas.

## NOT 7. MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

### REDOVISNINGSPRINCIP

Moderbolagets inventarier värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade planenliga avskrivningar. Planenlig avskrivningar görs med 20%.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående redovisat värde	1 153	2 257
Inköp	0	0
Avskrivningar	-1 104	-1 104
Utgående redovisat värde	49	1 153

## NOT 8. ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

### REDOVISNINGSPRINCIP

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget till anskaffningsvärde. I de fall redovisat värde på andelarna överstiger dotterföretagens verkliga värde, sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare gjord nedskrivning inte längre är motiverad återförs tidigare nedskrivning.

Namn Org. nr	Säte	Kapitalandel	Rösträttsandel	Bokfört värde 2020-12-31	Bokfört värde 2019-12-31
Flexshare España, S.L. B19567130	Malaga	100%	100%	94 998	94 998
Quartiers Properties Holding SL B93528750	Malaga	100%	100%	116 972	124 711
Wecap Spain SL B93536621	Malaga	100%	100%	8 382	12 589
The Boho Club SL	Malaga	100%	100%	64 246	14 229

ÅRETS FÖRÄNDRING	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	246 526	232 298
Förvärv av utestående andelar Boho Club SL	3 560	0
Omklassificering från andelar i intresseföretag	0	14 228
Förändring reservering tilläggsköpeskillning	-5 393	0
Lämnade aktieägartillskott	39 907	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	284 600	246 526
Nedskrivningar	-3 000	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>281 600</b>	<b>246 526</b>

Förändring reservering tilläggsköpeskillning och nedskrivningar avser båda aktier i Wecap AB på grund av förändrad projektkalkyl. Förändring reservering tilläggsköpeskillning redovisas direkt mot bokfört värde aktier och nedskrivningen redovisas under finansiella poster.

## NOT 9. ANDELAR I JOINT VENTURES / INTRESSEFÖRETAG

### REDOVISNINGSPRINCIP

Andelar i joint ventures / intresseföretag redovisas i moderbolaget till anskaffningsvärde. I de fall redovisat värde på andelarna överstiger dotterföretagens verkliga värde, sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare gjord nedskrivning inte längre är motiverad återförs tidigare nedskrivning.

ÅRETS FÖRÄNDRING	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	8 889
Förvärv	0	8 889
Försäljning	0	-3 559
Omklassificering	0	-14 228
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Förvärv avser utestående andelar i Boho Club SL. I omedelbar anslutning till förvärvet avyttrades 20% av andelarna. Innehavet redovisas per 2019-12-31 som dotterföretag.

## NOT 10. LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

### REDOVISNINGSPRINCIP

Fordringar hos koncernföretag redovisas till anskaffningsvärde.

Fordringar hos koncernföretag är långfristiga och förväntas fortlöpa för att hantera likvidflödet i dotterföretagen. Ränta på fordringarna kapitaliseras löpande. Under 2020 genomfördes en refinansiering av lån varvid moderbolaget erhöll lån som använts för att amortera lån i dotterbolagen vilket resulterat i en ökning av fordringar hos koncernföretag med TSEK 145 512.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående redovisat värde	25 714	27 584
Återbetalning	0	-1 870
Tillkommande fordringar	145 512	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>171 226</b>	<b>25 714</b>

	2020-12-31	2019-12-31
Bohoclub SL	75 600	34
Quartiers Properties Holding SL	42 184	0
Flexshare SL	33 329	20 057
CFS Marbella Hotel SL	11 745	0
Wecap Spain SL	6 734	5 620
CFS Residential SL	1 631	0
Quartiers Estate SL	3	3
<b>Summa</b>	<b>171 226</b>	<b>25 714</b>

## NOT 11. ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

### REDOVISNINGSPRINCIP

Övriga kortfristiga fordringar redovisas till anskaffningsvärde.

	2019-12-31	2019-12-31
Mervärdesskatterelaterade fordringar	153	175
Lånefordran	0	3 559
Övriga fordringar	0	50
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>153</b>	<b>3 784</b>

## NOT 12. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalad leasing, kortfristig del	200	200
Handpenning förvärv mark	0	1 748
Kostnader som ska vidarefaktureras	3 800	3 800
Upplupen ränteintäkt	0	45
Förutbetalad leasing	40	40
Emissionskostnader pågående nyemission	0	457
Övriga	76	88
<b>Summa</b>	<b>4 116</b>	<b>6 378</b>

## NOT 13. EGET KAPITAL

### REDOVISNINGSPRINCIP

Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform. Rapport över förändring av eget kapital följer också koncernens uppställningsform men följer de kolumner som anges i ÅRL bundet och fritt eget kapital.

### ANTAL AKTIER OCH TECKNINGSOPTIONER

Aktiekapitalet i Quartiers Properties AB (publ), uppgår till 1 463 tkr (1 393) och fördelar sig på 58 524 388 aktier. Av aktierna är 51 754 520 aktier stamaktier och 6 769 868 preferensaktier. Bolagets stam- och preferensaktie är föremål för handel på Nasdaq First North. Aktierna har ett kvotvärde på 0,025 kr per aktie. Stamaktier medför tio röster och preferensaktier medför en röst vardera. Alla per balansdagen registrerade aktier är fullt betalda.

Preferensaktierna har företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning motsvarande totalt 96 öre, med kvartalsvis utbetalning. Bolaget har efter beslut av bolagsstämman rätt att lösa in preferensaktierna till ett lösenbelopp om 12 kr per aktie. Alla aktier har samma rätt till bolagets kvarvarande nettotillgångar, förutom att preferensaktier medför rätt att ur bolagets kvarvarande tillgångar erhålla 12 kronor per aktie samt eventuellt inestående belopp innan utskiftning sker till ägarna av stamaktierna. Bolaget är förhindrat att lämna utdelning som en del av lånevillkoren för Bolagets investeringslån. För preferensaktierna innebär det att utdelningen ackumuleras och räknas upp med ränta om 12 %. Per balansdagen uppgick det inestående beloppet inklusive ränta till 7 653 (0) TSEK.

I januari slutfördes en emission av 2 786 875 preferensaktier. I juli beslutades om ett utbyteserbjudande innebärande att preferensaktieägare fick möjlighet att byta en preferensaktie mot en stamaktie samt två teckningsoptioner. I september avslutades utbyteserbjudandet med en acceptgrad om 32,7% innebärande att 3 291 624 preferensaktier makulerades och att motsvarande antal stamaktier samt 6 583 248 teckningsoptioner emitterades.

Per den 31 december fanns 3 291 624 teckningsoptioner i Serie 3, 2020/2021 och 3 291 624 teckningsoptioner i Serie 4, 2020/2022 utgivna. Varje teckningsoption i utbyteserbjudandet berättigar till teckning av en nyemitterad stamaktie i bolaget. Teckningsoptionerna kan utnyttjas för teckning av stamaktier under perioden från och med den 17 augusti 2021 till och med den 31 augusti 2021 (såvitt avser teckningsoptioner av serie 3) respektive från och med den 17 mars 2022 till och med den 31 mars 2022 (såvitt avser teckningsoptioner av serie 4). Teckningsoptionerna ger rätt att teckna nya stamaktier till det högre värdet av (i) 75 procent av den volymviktade genomsnittskursen enligt Nasdaq First Norths officiella kurslista för aktien under perioden om tio handelsdagar omedelbart före (och exklusive) den 13 augusti 2021 respektive den 15 mars 2022, och (ii) 3,50 kronor.



## NOT 14. VINSTDISPOSITION

Till årsstämman finns följande medel att förfoga:

Överkursfond	316 645 756
Balanserat resultat	-36 367 260
Årets resultat 2020	-5 396 828
<b>Summa disponibla medel</b>	<b>274 881 668</b>

Styrelsen föreslår att stämman inte beslutar om någon utdelning utan att stämman beslutar att de disponibla vinstmedlen i moderbolaget om 274 881 668 kronor ska balanseras i ny räkning.

## NOT 15. RÄNTEBÄRANDE SKULDER

I juli 2020 ingick bolaget ett låneavtal med en fond kontrollerad av D. E. Shaw & Co, samt med Alantra Debt Solutions, S.L avseende upptagande av ett lån om totalt 17 miljoner EUR. Lånet löper under maximalt 48 månader. Under lånets första 24 månader uppgår räntan till 12,5 procent med tillägg för skatter och avgifter. Under lånets resterande löptid kan räntan komma att bli högre i den mån EURIBOR 3 månader överstiger 0,0 procent. Under Lånets första 24 månader har Quartiers Properties under vissa villkor rätt att undgå att betala del av räntan mot att denna istället kapitaliseras. Lånet är säkerställt bland annat genom pant i dotterbolagsaktier och vissa fastigheter. Enligt lånevillkoren får ingen utdelning ske på bolagets aktier (vare sig stamaktier eller preferensaktier) under lånets löptid. Syftet med lånet var att refinansiera befintliga skulder inom koncernen och säkerställa nödvändigt rörelsekapital.

### Förfalloanalys

2020-12-31	<1år	1-2 år	2-5 år	>5 år
Investeringslån	0	0	181 996	0
<b>Totalt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>181 996</b>	<b>0</b>

## NOT 16. ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2020-12-31	2018-12-31
Skulder till närstående	0	11
Kortfristiga lån från andra än kreditinstitut	0	3 911
Skuld preferensaktieutdelning	0	3 492
Övrigt	173	-31
<b>Summa</b>	<b>173</b>	<b>7 383</b>

## NOT 17. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och semesterlöner	146	146
Upplupna sociala avgifter	46	46
Övriga upplupna kostnader	788	967
<b>Summa</b>	<b>980</b>	<b>1 159</b>

## NOT 18. FINANSIELLA INSTRUMENT

### REDOVISNINGSPRINCIP

Samtliga finansiella förhållanden som beskrivs för koncernen, se koncernens not 22, gäller även moderbolaget bortsett från att moderbolaget tillämpar undantaget för IFRS 9 i enlighet med RFR 2.

Tkr	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>				
Långfristiga fordringar hos koncernföretag			171 226	25 714
Andra långfristiga fordringar			862	200
Övriga fordringar			153	3 784
Finansiella placeringar	37	12		
Likvida medel			1 759	1 828
<b>Summa</b>	<b>37</b>	<b>12</b>	<b>174 000</b>	<b>31 526</b>
<b>Skulder i balansräkningen</b>				
Långfristiga skulder till koncernföretag			0	3 716
Leverantörsskulder			309	1 013
Räntebärande skulder			181 996	13 484
Övriga kortfristiga skulder			173	3 461
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>182 478</b>	<b>21 674</b>

---

## NOT 19. STÄLLDA SÄKERHETER

### REDOVISNINGSPRINCIP

Moderbolaget har pantsatt aktier i dotterbolag som säkerhet för lån.

---

	2020-12-31	2019-12-31
Pantsatta aktier i dotterbolag	276 217	0

---

## NOT 20. HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

---

## STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS INTYGANDE

Koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen.

Stockholm, den 7 maj 2021

**Jörgen Cederholm**  
Ordförande

**Marcus Johansson Prakt**  
Verkställande direktör

**Jimmie Hall**  
Ledamot

**Andreas Bonnier**  
Ledamot

**Sten Andersen**  
Ledamot

*Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 maj 2021*

*Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB*

**Henrik Boman**  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Quartiers Properties AB (publ), org.nr 556975-7684

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

### UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Quartiers Properties AB (publ) för år 2020. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 21-68 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer koncernens rapport över totalresultatet och koncernens rapport över finansiell ställning samt resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget.

### GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-20 och sidorna 71-73. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### REVISORNS ANSVAR

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisor-

---

sinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## **RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR**

### **UTTALANDEN**

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Quartiers Properties AB (publ) för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### **GRUND FÖR UTTALANDEN**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### **STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### **REVISORNS ANSVAR**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

**Stockholm den 7 maj 2021**

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Henrik Boman

Auktoriserad revisor



# AKTIEN OCH ÄGARNA

Quartiers Properties har två utstående aktieslag i form av stamaktier och en preferensaktieserie. Stam- och preferensaktierna i Quartiers Properties handlas sedan den 21 juni 2017 på Nasdaq First North Stockholm. Marknadsvärdet på bolagets stamaktier uppgick per den 31 december 2020 till 491,7 MSEK, baserat på en stängningskurs för aktien om 9,50 SEK.

Preferensaktierna har företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning motsvarande 0,96 SEK per aktie som utbetalas kvartalsvis. Senaste utdelningen skedde i anslutning till kvartal 1. Bolaget är sedan dess förhindrat att genomföra utdelningar vilket beskrivits ovan. Ej utbetald utdelning ackumuleras och ingår i det företrädesbelopp som preferensaktierna har framför stamaktierna.

I juli beslutades om ett utbyteserbjudande innebärande att preferensaktieägare fick möjlighet att byta en preferensaktie mot en stamaktie samt två teckningsoptioner. I september avslutades utbyteserbjudandet med en acceptansgrad om 32,7% innebärande att 3 291 624 preferensaktier makulerades och att motsvarande antal stamaktier, samt 6 583 248 teckningsoptioner emitterades.

## TECKNINGSOPTIONER

Per den 31 december fanns 3 291 624 teckningsoptioner av Serie 3, 2020/2021 och 3 291 624 teckningsoptioner av Serie 4, 2020/2022 utgivna. Varje teckningsoption i utbyteserbjudandet berättigar till teckning av en nyemitterad stamaktie i bolaget. Teckningsoptionerna kan utnyttjas för teckning av stamaktier under perioden från och med den 17 augusti 2021 till och med den 31 augusti 2021 (såvitt avser teckningsoptioner av serie 3) respektive från

och med den 17 mars 2022 till och med den 31 mars 2022 (såvitt avser teckningsoptioner av serie 4). Teckningsoptionerna ger rätt att teckna nya stamaktier till det högre värdet av (i) 75 procent av den volymviktade genomsnittskursen enligt Nasdaq First Norths officiella kurslista för aktien under perioden om tio handelsdagar omedelbart före (och exklusive) den 13 augusti 2021 respektive den 15 mars 2022, och (ii) 3,50 kronor.

## BEMYNDIGANDEN

Årsstämman 2020 beslutade att bemyndiga styrelsen att intill nästa årsstämma och inom ramen för bolagsordningens gränser, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om emission av aktier (stamaktier och/eller preferensaktier). Styrelsen ska vid emission av preferensaktier beakta att bolaget kan fullgöra sina åtaganden beträffande utdelning på preferensaktier i enlighet med beslutet om vinstutdelning.

Emission ska kunna ske mot kontant betalning, genom apport och/eller genom kvittning, eller i övrigt förenas med villkor. Beslut om emissioner med stöd av bemyndigandet får medföra en ökning av bolagets aktiekapital med maximalt 15 procent. Vid riktade kontantemissioner ska emissionskursen fastställas på ett marknadsmässigt sätt.

## LIKVIDITETSGARANT OCH CERTIFIED ADVISER

Mangold är bolagets Certified Adviser och ABGSC är bolagets likviditetsgarant i stamaktien. Mangold nås på telefonnummer 08-503 015 50 och ABGSC nås på telefonnummer 08-566 286 00.

## ÄGARLISTA TOPP 10 - 30 DECEMBER 2020

#	Ägare	Stamaktier	Preferensaktier	Kapital	Röster
1	Egonomics AB	10 043 340	-	17,16%	19,16%
2	Fastighets Aktiebolag Bränneröd	6 276 388	-	10,72%	11,97%
3	House of K Investment AB	5 602 616	-	9,57%	10,69%
4	LMK-bolagen & Stiftelse	4 575 000	1 580 000	10,52%	9,03%
5	Rocet AB	4 141 200	-	7,08%	7,90%
6	Bernt Lundberg Fastigheter Lund AB	2 236 500	-	3,82%	4,27%
7	Mats Invest AB	2 074 800	-	3,55%	3,96%
8	Bosmac Invest AB	2 000 000	4 109	3,42%	3,82%
9	Jörns Bullmarknad AB	1 377 000	-	2,35%	2,63%
10	Leif Edlund	1 333 334	66 666	2,39%	2,56%
	<b>Other</b>	<b>13 427 676</b>	<b>5 119 093</b>	<b>29,42%</b>	<b>24,01%</b>
	<b>Total</b>	<b>51 754 520</b>	<b>6 769 868</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Källa: Euroclear

# ÅRSSTÄMMA 2021

Aktieägarna i Quartiers Properties AB (publ) org. nr 556975-7684 kallas till årsstämma fredagen den 4 juni 2021 kl. 10.00.

På grund av Covid-19-pandemin och de restriktioner som införts för att förhindra smittspridning har styrelsen beslutat att årsstämman ska genomföras utan fysisk närvaro och att aktieägarna ska ha möjlighet att utöva sin rösträtt endast genom förhandsröstning (poströstning) med stöd av bestämmelserna i lagen (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor.

Bolaget välkomnar alla aktieägare att utnyttja sin rösträtt vid stämman genom förhandsröstning (poströstning) i den ordning som beskrivs nedan. Information om de vid stämman fattade besluten offentliggörs fredagen den 4 juni 2021 så snart utfallet av röstningen är slutligt sammanställt.

## Anmälan m.m.

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska dels vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken på avstämningsdagen som är den 27 maj 2021 och dels anmäla sitt deltagande till bolaget senast den 3 juni 2021 genom att ha avgett sin röst enligt instruktionerna under rubriken "Poströstning" nedan.

## Poströstning

Styrelsen har beslutat att aktieägarna ska kunna utöva sin rösträtt endast genom poströstning enligt 22 § lagen (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor. För poströstningen ska ett särskilt formulär användas som,

tillsammans med ytterligare instruktioner för poströstningen, kommer att finnas tillgängligt på bolagets webbplats [www.quartiersproperties.com](http://www.quartiersproperties.com) från och med fredagen den 7 maj 2021. Det krävs inte någon separat anmälan, utan ett inskickat poströstningsformulär ses som anmälan. Kompletta formulär ska vara bolaget tillhanda senast torsdagen den 3 juni 2021.

Aktieägarna kan i poströstningsformuläret begära att beslut i något eller några av ärendena på den föreslagna dagordningen ska anstå till en så kallad fortsatt bolagsstämma, som inte får vara en ren poströstningsstämma. Sådan fortsatt stämma ska äga rum om bolagsstämman beslutar om det eller om ägare till minst en tiondel av samtliga aktier i bolaget begär det.

## Ombud

Aktieägare som poströstar genom ombud ska utfärda daterad och undertecknad fullmakt som bifogas poströstningsformuläret tillsammans med registreringsbevis eller annan behörighetshandling för ägare som är juridiska personer. Fullmaktsformulär finns tillgängligt på bolagets webbplats [www.quartiersproperties.com](http://www.quartiersproperties.com) samt skickas per post till aktieägare som så begär och uppger sin postadress.

## FINANSIELL KALENDER


Årsstämma 2021	4 jun 2021
Kvartalsrapport apr-jun 2021	16 jul 2021
Kvartalsrapport jul-sep 2021	4 nov 2021
Bokslutskommuniké 2021	26 feb 2022

## KONTAKT

**Marcus Johansson Prakt, VD**  
e-post: [marcus.prakt@quartiersproperties.se](mailto:marcus.prakt@quartiersproperties.se)  
mobil: +46(0)72-018 59 98

**Jörgen Cederholm, Ordförande**  
e-post: [jorgen.cederholm@quartiersproperties.se](mailto:jorgen.cederholm@quartiersproperties.se)  
mobil: +46(0)70-290 19 00





# QUARTIERS

P R O P E R T I E S

## KONTAKT

**Bolaget - Quartiers Properties AB (publ)**

Strandvägen 7A, 114 56, Stockholm

E-post: [Info@quartiersproperties.se](mailto:Info@quartiersproperties.se)

Hemsida: [www.quartiersproperties.se](http://www.quartiersproperties.se)